



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

DRUHY CEN NA TRHU S NEMOVITOSTMI

TYPES OF PRICES IN THE PROPERTY MARKET

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MARTINA BERÁNKOVÁ

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. ROMAN STANĚK

BRNO 2012

Zadání VŠKP - Zde bude vloženo zadání.

Abstrakt

Cílem mé diplomové práce je nastínit problematiku zjištění cen a rozdílů mezi cenami na trhu s nemovitostmi, a také ujasnit základní pojmy z oblasti oceňování nemovitosti a trhu s nemovitostmi. V úvodu práce definuji základní pojmy spojené s daným tématem. Následně uvedu čtenáře do problematiky rozdílu mezi cenou a hodnotou a také do problematiky realitního trhu (trhu s nemovitostmi). Přiblížím jednotlivé typy cen a hodnot, subjekty na trhu s nemovitostmi, vztahy na trhu s nemovitostmi atd. V další navazující části své práce zmíním podstatu oceňování nemovitosti, definuji základní pojmy, metody oceňování a popis oceňování. Avšak nejde jen o strohý výčet veškerých operací spojených s tímto tématem, ale o to, aby se čtenář lépe orientoval v tom, jak postupovat, a znal základní pojmy s touto problematikou spojené. V poslední praktické části se zaměřím právě na různé typy zjištění cen odlišnými metodami zjištění.

Klíčová slova

Trh s nemovitostmi, cena, hodnota, nemovitosti, ocenění, metody oceňování.

Abstract

The aim of my diploma thesis is to outline the issues of finding out the prices and differences between the prices at the property market and also to clarify the basic terms from the field of property evaluation and the property market. In the introduction of my theses I will be defining the basic terms connected with the given topic. After that I will introduce the readers to the issues of differences between the price and value and also into the issues of the real estate market. I will describe particular types of prices and values, subjects of the property markets and the relationship at the property market. In the following part of my work I will mention the essence of evaluation of properties, I will define the basic terms, methods of evaluation and description of evaluation. However it is not only a blunt list of operations connected with this topic, but it is help to the reader to be better orientated on proceeding and to be familiar with the basic terms connected with this topic. In the last practical part I will focus on the various types of finding out prices by using different methods.

Keywords

Property Market, price, value, properties, valuation, valuation method.

Bibliografická citace

BERÁNKOVÁ, M. *Druhy cen na trhu s nemovitostmi : diplomová práce*. Brno, 2011. 97 s. , 40 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební. Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí diplomové práce Ing. ROMAN STANĚK

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 7.1.2012

.....

podpis autora

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu mé diplomové práce panu Ing. Romanu Staňkovi za příkladnou metodickou, pedagogickou a odbornou pomoc při zpracování mé diplomové práce. V neposlední řadě děkuji svým rodičům za všestrannou podporu při studiu.

OBSAH

ÚVOD	10
TEORETICKÁ ČÁST	11
1 ZÁKLADNÍ POJMY	11
1.1 Nemovitost	11
1.2 Pozemek	12
1.3 Stavba	12
1.4 Rodinný dům	12
2 CENA, HODNOTA	13
2.1 Druhy cen a hodnot	16
2.1.1 Cena zjištěná	16
2.1.2 Cena pořizovací	16
2.1.3 Cena reprodukční	17
2.1.4 Obvyklá cena	17
2.1.5 Vlastní cena	18
2.1.6 Výchozí cena	18
2.1.7 Jednotková cena	18
2.1.8 Sjednaná (kupní) cena	18
2.1.9 Věcná hodnota	18
2.1.10 Výnosová hodnota	19
3 TRH S NEMOVITOSTMI (REALITNÍ TRH)	20
3.1 Subjekty na trhu nemovitostí	20
3.2 Objekty na trhu s nemovitostmi	21
3.3 Vztahy na trhu nemovitostí	22
4 OCEŇOVÁNÍ	23
4.1 Charakteristika oceňování nemovitosti	23

4.2	Metody oceňování nemovitostí	24
4.2.1	<i>Oceňování staveb nákladovým způsobem</i>	<i>26</i>
4.2.2	<i>Individuální cenová kalkulace</i>	<i>27</i>
4.2.3	<i>Podrobný položkový rozpočet</i>	<i>29</i>
4.2.4	<i>Metody agregovaných položek.....</i>	<i>30</i>
4.2.5	<i>Propočet ceny pomocí THU.....</i>	<i>30</i>
4.2.6	<i>Oceňování staveb výnosovým způsobem.....</i>	<i>31</i>
4.2.7	<i>Oceňování staveb porovnávacím způsobem.....</i>	<i>34</i>
4.2.8	<i>Oceňování staveb stanovením obvyklé ceny nemovitostí.....</i>	<i>36</i>
4.2.9	<i>Oceňování staveb pro dědické řízení</i>	<i>38</i>
4.2.10	<i>Oceňování staveb pro darování při převodu nemovitosti.....</i>	<i>39</i>
4.2.11	<i>Oceňování staveb při dělení společného jmění manželů.....</i>	<i>40</i>
4.3	Oceňování pozemků.....	40
4.3.1	<i>Oceňování pozemků podle předpisů.....</i>	<i>40</i>
4.3.2	<i>Indexová porovnávací metoda oceňování pozemků.....</i>	<i>41</i>
4.3.3	<i>Metoda polohových tříd (Naegeliho metoda)</i>	<i>41</i>
	PRAKTICKÁ ČÁST	43
5	ZKOUMANÝ PŘEDMĚT	43
5.1	Popis a informace o objektu.....	43
6	METODIKA ZPRACOVÁNÍ.....	45
6.1	Podklady.....	45
6.2	Situace oceňované nemovitosti	45
6.3	Popis situace na trhu s nemovitostmi	48
6.4	Metodický postup práce	48
	<i>Ocenění nemovitostí.....</i>	<i>59</i>

7	STATICKÉ VYHODNOCENÍ VÝSLEDKU A POROVNÁNÍ	85
7.1	Ocenění novostavby	85
7.1.1	<i>Rekapitulace ocenění novostavby</i>	85
7.2	Ocenění stavby po 12 letech	86
7.2.1	<i>Rekapitulace ocenění stavby po 12 letech</i>	86
7.3	Ocenění stavby k demolici	88
7.3.1	<i>Rekapitulace ocenění po demolici</i>	88
	ZÁVĚR	89
	SEZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZŮ	90
	SEZNAM TABULEK.....	92
	SEZNAM GRAFŮ	94
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	95
	SEZNAM PŘÍLOH.....	97

ÚVOD

V každodenním životě se neustále setkáváme s cenou jako ekonomickou kategorií, která však nemusí, ale může vyjadřovat hodnotu služby nebo věci. Hodnota určité služby či věci může být pro každého z nás velice rozdílná. Cena, která je z pravidla hodnotou věci ovlivněná, není přesně dána, není stálá ani jednoznačná. Na trhu s nemovitostmi toto pravidlo platí dvojnásobně. Používá se zde kolem dvou desítek různých druhů cen. Typ ceny závisí na účelu, pro který se používá, i na jednotlivých fázích výstavby. Na každou z cen má vliv různý typ okolnosti, avšak všechny tyto ceny se s časem více či méně mění.

V tržní ekonomice je výše ceny závislá především na ochotě odběratele danou cenu za věc zaplatit a zároveň na ochotě dodavatele za danou cenu věc prodat. Na trhu s nemovitostmi existuje řada způsobů určení cen - rozpočty, cenovými předpisy, kalkulacemi, dalšími metodami, ale vždy je snaha se co nejvíce přiblížit cenám, které určuje trh s nemovitostmi, nebo-li poptávka a nabídka.

Cílem mé diplomové práce je nastínit problematiku zjištění cen a rozdílů mezi cenami na trhu s nemovitostmi a také ujasnit základní pojmy z oblasti oceňování nemovitosti na trhu s nemovitostmi. V úvodu práce definuji základní pojmy spojené s daným tématem, aby se čtenář lépe v práci orientoval. Následně uvedu čtenáře do problematiky rozdílu mezi cenou a hodnotou a také do problematiky realitního trhu (trhu s nemovitostmi). Přiblížím jednotlivé typy cen a hodnot, následně subjekty na trhu s nemovitostmi, vztahy na trhu nemovitostmi atd. V další navazující části své práce zmíním podstatu oceňování nemovitosti, definuji základní pojmy, metody oceňování a popis oceňování.

Má diplomová práce s názvem **Druhy cen na trhu s nemovitostmi** by mohla posloužit jako přehled k problematice zjištění typu cen na realitním trhu při oceňování nemovitostí a čtenář by tak mohl získat malý náhled na toto téma.

TEORETICKÁ ČÁST

1 ZÁKLADNÍ POJMY

Tato kapitola zahrnuje některé základní pojmy, které jsou v diplomové práci často používány. Zmiňuji je z důvodů snadnější orientace v dané problematice.

1.1 NEMOVITOST

Nemovitosti (věci nemovité) představují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem a společně s movitostmi (věcmi movitými) představují součást majetku. Přesná definice je v Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. [1] [2]

Nemovitost je odvozena od záporu latinského *movere* = pohybovat se. Potom nemovitosti lze odvodit jako věci nepohyblivé. [3] [2]

Věci nemovité se do věcí movitých liší svými naturálně věcnými vlastnostmi. [4] [2]

Movitosti charakterizují následující vlastnosti:

- *nepřemístitelné* - pevně spojené s určitým místem zemského povrchu
- *individuálními a neopakovatelnými výrobky* – liší se od ostatních prostorovou lokací, orientací v prostoru, užitnou hodnotou, vybavením, použitými stavebními materiály
- *věcmi s dlouhodobou životností* - provozní náklady je nutno vynaložit na udržení provozuschopnosti, pořizovací náklady je nutno vynakládat jednorázově na vznik nemovitosti. Např. tyto náklady v bytové výstavbě jsou v poměru 50:50 při životnosti domu 100 let, z toho vyplývá vznik vysoké náročnosti na provozní náklady.
- *věci s odlišným vztahem morální a fyzické životnosti* - všechny věci, které vyrobí člověk, podléhají postupně morálnímu a fyzickému opotřebení poté ztrácí svoji hodnotu. U nemovitostí ale tyto dvě formy oproti věcem movitým mění svůj průběh.

- věci vyznačující se náročností na neobnovitelné zdroje - potřeba materiálu a surovin na výstavbu jednoho bytu je cca 20 převážně neobnovitelných přírodních zdrojů
- věci se složitě strukturovaným systémem – zejména stavby, které vytvářejí vnitřně složitý strukturovaný systém, na jehož tvorbě se podílí mnohá řada dalších podnikatelských činností.
- věci vyžadující poměrně složitý navazující další nemovitostní systém – kromě vlastního provozu vyžadují další relativně komplikovaný systém nemovitostí jako jsou přípojky elektrické energie, kanalizace, vodovodu, plynu, příjezdové komunikace, atd. [2]

1.2 POZEMEK

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí vlastnickou, hranicí katastrálního území, hranicí druhu pozemku, hranicí držby. Nelze ho zničit, ale lze měnit jeho parcelní číslo a jeho hranici (výměru). [1] [2]

1.3 STAVBA

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jedná se o jednotlivý stavební objekt, nikoliv o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. Konkrétní stavba je tedy určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem, obcí pak, katastrálním územím, na němž je postavena. [1] [2]

Stavba je jedním z rozhodujících předmětů znalecké činnosti při oceňování nemovitostí, [5] v právních předpisech se vyskytuje zásadně ve dvou pojetích, a to stavebněprávním a občanskoprávním. [2]

1.4 RODINNÝ DŮM

Rodinný dům je dle vyhlášky stavba, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno

podzemní podlaží a podkroví. [1.] - §2 (Vyhláška č. 501/2006 Sb.) [2.] §3 (Vyhláška č. 137/1998 Sb.)

2 CENA, HODNOTA

Pojmy „cena“ a „hodnota“ bývají často vzájemně zaměňovány. V oblasti oceňování, resp. stanovení nebo zjišťování ceny (resp. hodnoty) je v praxi možné se setkat s několika kategoriemi cen (resp. hodnot), které se používají k různým účelům a jsou zjišťovány různými způsoby a metodami. [1].

CENA

Požívá se pro nabízenou, požadovanou nebo skutečnou částku zaplacenou za službu či zboží. Může být tedy zveřejněná nebo nezveřejněná, ale vždy zůstává historickým faktem. Částka má, nebo nemá vztah k hodnotě, kterou k věci přisuzují jiné osoby. [1]

Z právního hlediska není cena obecně obligatorní náležitostí smlouvy, není-li to v individuálních případech jednotlivých smluvních typů v zákoně stanoveno. [6] [2]

V současnosti se v České republice cena stanoví dohodou nebo oceněním dle zvláštního předpisu, jak vyplývá z ustanovení § 1 odst. 2 zákona o cenách:

„(2) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.

¹⁾ *Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).“*

Dle druhé části zákona o cenách má stát právo ceny regulovat: [6]

- *úředně* - cenové orgány stanoví na určité druhy zboží ceny jako maximální (cena, kterou není přípustné překročit), minimální (cena, kterou není přípustné snížit) nebo pevné (cena, kterou není přípustné změnit). [7] [2]

- *věcně* - pro sjednání cen jsou stanoveny podmínky určené cenovými orgány - odůvodněné zvýšených nákladů na pořízení zboží vlivem povolení procentního navýšení. [11] [2]
- *časově* - u vybraných druhů zboží povinnost ohlásit do určité lhůty, jak druhé smluvní straně, tak i cenovému orgánu zvýšení, přičemž cenový orgán má právo při porušení regulačních povinností prodávajícímu správním rozhodnutím po určitou dobu zakázat zvýšení ceny. [11] [2]
- *cenové moratorium* - existující ceny jsou na dobu nejdéle 6 měsíců „zmrazené“, vše je nařízeno vládou, a to obecně závazným předpisem. Vláda o tom informuje i zákonodárné sbory. [11] [2]

V cenovém rejstříku je zveřejňován seznam regulovaných cen.

HODNOTA

Není skutečně zaplacenou, nabízenou nebo požadovanou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyžaduje vztah mezi službami a zbožím, které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se tedy o odhad. Existuje řada hodnot, podle toho jak jsou definovány (například věcná hodnota, výnosová, střední hodnota, likvidační hodnota apod.), přitom každá může být vyjádřena úplně odlišným číslem. Z tohoto důvodu je vždy nutné při oceňování přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [8] [2]

Zákon o uce ve svém § 27 odst. 4 stanoví, že:

„(4) Pro účely tohoto zákona se jako reálná hodnota použije:

a) tržní hodnota

b) ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici nebo tato nedostatečně představuje reálnou hodnotu; metody ocenění použité při kvalifikovaném odhadu nebo posudku znalce musí zajistit přiměřené přiblížení se k tržní hodnotě,

c) *ocenění stanovené podle zvláštních právních předpisů, nelze-li postupovat podle písmen a) a b).*“ [13]

Příčemž reálná hodnota je částka, za níž lze vyměnit aktivum nebo vypořádat závazek mezi dobře informovanými stranami ochotnými transakci realizovat, když transakce je realizována za podmínek obvyklých na trhu. [7] [2]

Hodnota kteréhokoliv druhu majetku je tvořena působením určitých různorodých vlastností, tím se od sebe jednotlivé druhy majetku odlišují:

- ***omezená rozloha v daném územním celku*** (město, stát, region, obec) - pozemky není možné libovolně rozšiřovat nebo vyrábět, nebo se potom vlastnictví půdy stává odlišnou formou monopolu, z kterého se odvíjí pozemková renta. *Absolutní* pozemkovou rentu v daném regionu mají z titulu svého vlastnictví vlastníci nejméně výhodných pozemků jednotlivých druhů jako zemědělských, lesních, stavebních. Pozemková renta *relativní* představuje navýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších. [1] [2]
- ***poloha*** - např. *makropoloha je chápána šířeji* (např. pozemek v Kladně), *mezopoloha* je chápána v rámci sídla (obce), v rámci malé lokality je chápána *mikropoloha* (např. v jedné konkrétní ulici). Kvalitu polohy např. pozemku nelze hodnotit absolutně, pouze jen v souvislosti s možným využitím pozemku, např. okolí dané nemovitosti, dopravní dostupnost, infrastruktura apod. souvisí s polohou také. [1] [2]
- ***způsob jeho využití*** - může mít na zásadní vliv na konečnou hodnotu pozemku, neboť ovlivňuje potencionální výnos (uvažována je např. zahrada, stavební pozemek, zemědělský pozemek, komunikace, vodní plocha). [1] [2]
- ***předpokládané využití*** - lze předpokládat, že cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu bude stoupat postupně tím, jak se bude blížit skutečná realizace výstavby. Stejně tak mohou hodnotu nemovitosti ovlivňovat negativní faktory, např. nepravidelný tvar pozemku, ekologická zátěž z minulosti, nevhodné dispoziční řešení stavby apod.. [1] [2]

2.1 DRUHY CEN A HODNOT

2.1.1 Cena zjištěná

Dle cenového předpisu, tj. cena administrativní, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovacím majetku a vyhláška Ministerstva financí ČR č. 8/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V zákoně 151/1997 Sb. jsou specifikovány případy, kdy je nutné použít úřední ocenění cenou zjištěnou, a to v případech pro oceněné věci, majetkových hodnot a služeb jen pro účely stanovené zvláštními předpisy (např. penzijní připojištění, odměny notářům a správcům dědictví, o soudních poplatcích, o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, dani z přidané hodnoty atd.) Tento zákon se však nevztahuje na sjednání cen a neplatí ani při ocenění přírodních zdrojů, až na výjimku, kterou je ocenění lesů. Dále se nevztahuje na ustanovení tohoto zákona v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob ocenění, a při převádění majetku zvláštním předpisem. [1] [2]

2.1.2 Cena pořizovací

Je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitostí, především u staveb, je to cena v době postavení), bez odpočtu opotřebování. [1] [2]

Nejvíce se vyskytuje v účetní evidenci jako „cena, za kterou byl majetek pořízen, a náklady s jeho pořízením související“. [13]

Zákon o DZPř ve svém § 29 odst. 1 mimo jiné stanoví, že:

„Vstupní cenou hmotného majetku se rozumí

a) pořizovací cena³¹⁾, je-li pořízen úplatně s výjimkou.....

³¹⁾ § 25 odst. 4 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví. “

2.1.3 Cena reprodukční

Je cena, za kterou by bylo možno porovnatelnou, stejnou či novou nemovitost pořídit (v době ocenění), bez odpočtu opotřebení. [1] [2]

Zákon o uce ji stanoví jako „cenu, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.“ [10] [2]

Zákon o DzPř ve svém § 29 odst. 1 mimo jiné uvádí, že:

„Vstupní cenou hmotného majetku se rozumí

d) reprodukční pořizovací cena v ostatních případech zjištěná podle zvláštního právního předpisu^{1a)}, přitom u nemovité kulturní památky.....

^{1a)} § Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).“

2.1.4 Obvyklá cena („tržní hodnota“, „obecná cena“, „obchodovatelná cena“)

Je cena, která byla dosažena ke dni ocenění při prodejkách stejného, případně obdobného majetku v běžném obchodním styku v tuzemsku. K tomu se musí zvážít veškeré faktory, které ovlivňují cenu. Nepromítají se do její výše dopady mimořádných okolností na trhu, osobních poměrů prodávajícího či kupujícího, zvláštní oblíbenosti. Zvláštní oblíbeností je myšlena zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývajícího z osobního vztahu k němu. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Nejčastějším způsobem zjištění obvyklé ceny je porovnání s již realizovanou koupí či prodejem, a to za dostupných informací v daném místě a čase. Na cenu nemovitosti má také velký vliv okamžitá kupní síla obyvatelstva. V době, kdy je kupní síla nižší (když jsou peněžní prostředky spíše použity na uspokojování základních potřeb), je poptávka po nemovitostech nižší. Proto v období vyšší kupní síly se jeví investice do nemovitosti výhodnou, vzhledem k tomu se poptávka zvyšuje a dochází v důsledku ke zvyšování cen nemovitostí. Na druhé straně, pokud v tomto období potřebujeme prodat nemovitost, musíme pouze za nízkou cenu, aby se kupujícím jevila jako výhodná a byli ochotni nemovitost koupit. [1] [2]

Rozdíl mezi cenou obecnou a obvyklou spočívá v tom, že u obvyklé ceny se vyžaduje cena v tuzemsku, kdežto obecná cena je cenou přímo v konkrétním místě, což je u nemovitosti velmi důležité. [1] [2]

2.1.5 Vlastní cena

Je tvořena při konkrétní koupi či prodeji, může se výrazně odlišovat od zjištěné hodnoty. Není ji možno přesně stanovit. Komerční banka zavedla pojem „*tržní cena v tísní*“, to je cena, za kterou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná. [1] [2]

2.1.6 Výchozí cena

Je při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebování. U staveb má vliv na znehodnocení stáří staveb, životnost i technický stav staveb. [1] [2]

2.1.7 Jednotková cena

Je cena za jednotku (m^3 , m^2 , m, ks, ha, t). [1] [2]

2.1.8 Sjednaná (kupní) cena

Je cena nemovitosti sjednaná při jejím prodeji mezi prodávajícím a kupujícím.

2.1.9 Věcná hodnota (dle právního názvosloví „časová cena“ věci)

Je to v podstatě reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrnému opotřebení stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižena o náklady na odstranění vážných závad.

Dle zákona o oceňování je uvedaná obdoba této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“ - § 2 odst.3

a) „*nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.*“

Avšak je třeba poznamenat, že tato cena je bez koeficientu prodejnosti K_p . [1] [2]

Opotřebení stavby, životnost stavby

Významnými faktory, ovlivňujícími cenu nemovitosti, jsou její životnost a skutečné opotřebení. Každý poptávající se nejvíce zajímá u nemovitosti o její stav a popřípadě potřebné náklady spojené s rekonstrukcí stavby.

Pojmem životnost stavby se rozumí doba, jež uplyne od vzniku stavby (od začátku užívání) do jejího zchátrání, avšak předpokládá se, že po celou dobu provozu byla prováděna preventivní údržba. Životnost závisí na kvalitě provedení stavby, ovšem obecně se u obytných staveb udává rozmezí od 70 do 300 let. Můžeme se setkat s různými pojmy spojenými s životností, jako: předpokládaná životnost, objektivní životnost, zbytková a ekonomická. Tyto životnosti se liší v době a způsobu určení.

Opotřebením stavby se rozumí skutečnost, že stavba stárnutím a používáním se postupně opotřebovává čili degraduje. Opotřebení lze vyjádřit pomocí mnoha metod, jednou z nejznámější je metoda lineární. Tato metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně v postupu času. Na rozdíl od metody kvadratické, kde je opotřebení vyjádřeno kvadratickou funkcí, což znamená, že zpočátku je opotřebení nízké a ke konci životnosti stavby stoupá velmi strmě. [1] [2]

2.1.10 Výnosová hodnota („kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“)

Je jistina (při předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů z nájemného), kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. I při nestálé výši příjmů jde o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených na současnou hodnotu. U nemovitostí se zjistí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz (odpisy, údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění). [1] [2]

Dle zákona o oceňování je uvedaná obdoba této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“- § 2 odst.3

- b) „výnosový způsob, který vychází z výnosu předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).“ [1]
[2]

3 TRH S NEMOVITOSTMI (REALITNÍ TRH)

Trh s nemovitostmi je jedním z nezanedbatelných a důležitých prvků pro oceňování nemovitostí, vliv má i na konečnou cenu nemovitosti. Realitní trh je možno rozdělit na základní složky, kterými jsou subjekty, objekty a vzájemné vazby (vztahy) mezi nimi.[9]

Hlavními **subjekty** na trhu s nemovitostmi jsou pak vlastníci nemovitostí (prodávající, kteří tvoří nabídku) a osoby či instituce, které se chtějí stát vlastníky nemovitosti (kupující, kteří tvoří poptávku)

Objekty na realitním trhu reprezentují nemovitosti samotné, ale také vlastnická práva k nim.

Vztahy jsou potom určeny vazbami mezi prodávajícím a kupujícím, a to ve významu prodeje a pronájmu (resp. koupi a nájmu) z nemovitosti.

3.1 SUBJEKTY NA TRHU NEMOVITOSTÍ

Na realitním trhu se setkáváme s řadou subjektů (banky, stát, realitní makléři). Avšak mezi hlavní subjekty na trhu s nemovitostmi patří kupující a prodávající. Tyto subjekty vytvářejí trh na základě střetu nabídky a poptávky a dochází k určení tržních cen nemovitostí.

Kupující – poptávka

Hlavním cílem pro kupujícího je opatřit si nemovitost za účelem přínosu z ní. Z hlediska kupujícího můžeme užítky z nemovitosti nabýt těmito způsoby:

- Opatřit si nemovitost k účelu vlastního bydlení či podnikání. Nájemné (resp. kupní cena), činí náklad, který se musí zohlednit tak, aby při daném užitku minimalizoval náklady nebo při daných nákladech maximalizovat svůj užitek. Z toho vyplývá, že poptávka po nemovitostech má vliv, jak na výši cen nemovitostí, tak i výši nájemného.
- Příjem z pronájmu nemovitosti. Nakoupit nemovitost za účelem investice - nemovitost získává povahu investičního instrumentu. Poptávka je tedy ovlivněná rizikem alternativních investičních instrumentů a výnosnosti.

- Nabytím vlastnického práva k nemovitosti a následně výstavbou. Kupní cena představuje stavební náklady. Poptávka je ovlivněna cenami stavebních materiálů, prací a ostatními stavebními náklady. [9]

Prodávající – nabídka

Prodávající vstupuje na trh s nemovitostmi v tom případě, když už nemá z nemovitosti odpovídající užitek.

Důležitým činitelem působícím na nabídku nemovitostí je i nová výstavba, jejímž účelem je dosažení zisku. Z vlastníka nemovitosti se obvykle stane developer. Ten zrealizuje veškeré práce na nemovitosti a potom část nebo celou nemovitost pronajme nebo prodá potencionálnímu zájemci. [9]

Realitní makléři

Tvoří důležitou roli mezi prodávajícím a kupujícím, stávají se jejich prostředníkem. Základní význam realitních makléřů je však soustředit poptávku a nabídku nemovitostí v daném čase a na jednom místě.

Banky

Banky umožňují finanční prostředky (především ve formě úvěrů) k financování nemovitostí.

Stát

Nedílnou roli mezi subjekty trhu s nemovitostmi je stát, který reguluje ceny, tvoří právní prostředí. Jeho úloha spočívá v nastavení pravidel týkajících se právního řádu, daňového systému, vlastnických práv atd.

3.2 OBJEKTY NA TRHU S NEMOVITOSTMI

Objekty na trhu s nemovitostmi se dělí na:

- „*Pozemky*
- *Rezidenční nemovitosti*
- *Komerční nemovitosti („malá a velká“ komerce)“* [9]

Pozemky

Pozemky dělíme na:

- „*Pozemky pro rezidenční výstavbu (individuální výstavba – rodinné domy, hromadná bytová výstavba)*
- *Pozemky komerčního využití (občanská vybavenost, administrativní centra, obchodní centra, sklady, výroba, průmysl)*
- *Pozemky pro zemědělskou prvovýrobu“ [9]*

Pozemky jsou jedny z mála případů, kde se dá mluvit o stabilní komoditě (tzn., že poptávka po pozemcích převyšuje nabídku). Avšak výjimkou jsou pozemky pro zemědělskou prvovýrobu, kde je poptávka značně malá.

Rezidenční nemovitosti

Rezidenční nemovitostí jsou nemovitosti pro bydlení. Tato komodita zahrnuje největší spektrum komodit, do kterých patří rodinné domy, bytové nájemní domy, ale i chaty, chalupy a rekreační střediska.

Komerční nemovitosti

Komerční nemovitosti lze rozdělit do dvou skupin, a to na tzv. „malou komerci“, resp. skupinu nemovitostí zahrnující zejména obchodní komplexy, administrativní objekty (restaurace, samoobsluhy), nájemní domy s nebytovými prostory, hotelová zařízení, objekty s kombinovanou využitelností apod. V druhé skupině se jedná o tzv. „velkou komerci“, do které spadají nemovitosti pro průmyslovou výrobu, pro skladování a další.

3.3 VZTAHY NA TRHU NEMOVITOSTÍ

Základní vztahy jsou mezi kupujícím a prodávajícím nebo mezi pronajímatelem a vlastníkem. Vztah kupujícího a prodávajícího vzniká při směně nemovitosti za smluvně stanovenou cenu a dojednaných podmínek. Vztah mezi pronajímatelem a vlastníkem vzniká zpravidla z platby nájemného. [9]

4 OCEŇOVÁNÍ

4.1 CHARAKTERISTIKA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTI

Co je to oceňování nemovitosti?

V případě, že přiřazujeme peněžní ekvivalent k určitému předmětu, souboru předmětů, souboru práv, hovoříme o oceňování. Zde je právě nutné rozlišovat dříve zmiňované pojmy, jako jsou cena a hodnota.

Oceňování používáme k mnoha účelům, např. ocenění nemovitého majetku pro účely jeho aktivace v podnikatelském účetnictví, využití nemovitosti pro stanovení daňového základu v případě části majetkových daní, k prodeji, koupi či pronájmu, podkladem při řešení právních sporů a při stanovení pojistného při sjednávání pojištění a v neposlední řadě oceňování nemovitostí k zajištění úvěru atd.

Z obecného hlediska je postup ocenění úplně svobodný až na omezení, které je diktované účelem nebo státem, a to jak pro jednotnou, tak i spravedlivou poplatkovou a daňovou politiku a popřípadě další zájmy a úkoly v kompetenci s Ústavou ČR. [1] [2]

Základní právní předpisy:

Pro oceňování nemovitostí je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. (oceňovací vyhláška). [2]

4.2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Majetek i služby se oceňují cenou obvyklou, pokud však zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Obvyklá cena je zákonem podrobně definována. V této práci byla již její definice uvedena v kapitole 1 na straně 17.

Pro některé případy zákon stanoví způsob (metodiku) zjištění ceny obecně § 2 odst. 3:

- „a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
- b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*
- c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*
- d) **ocenění podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní, nebo která je jinak zřejmá,*
- e) **ocenění podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisu o účetnictví*
- f) **ocenění podle kurzovní hodnoty**, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
- g) **ocenění sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednání cen.“ [1]*

Tab. č. 4 -1: Způsoby ocenění a jejich použití

Způsoby ocenění a jejich použití	
metodika	použití
a) nákladová	<ul style="list-style-type: none"> • nemovitosti <p>„cena časová“</p>
b) výnosová	<ul style="list-style-type: none"> • nemovitosti • věcná břemena • podnik (pouze stanoví-li vyhláška) • práva autorská a pořizovatelů databáze • práva vyplývající z průmyslových práv a práva na označení a výrobě technických požadavků <p>„výnosová hodnota“</p>
c) porovnávací	<ul style="list-style-type: none"> • nemovitost <p>dle předpisu „cena administrativní“</p> <p>pomocí porovnání tržních cen</p> <p>„cena obecná (tržní)“</p>
d) dle jmenovité hodnoty	<ul style="list-style-type: none"> • dluhopisy a směnky • platební prostředky • ceniny a platební karty • vklady • peněžní pohledávky • peněžní závazky
e) dle účetní hodnoty	<ul style="list-style-type: none"> • podíl v obchodní společnosti a účast v družstvu • veřejné obchodovatelné a neobchodovatelné cenné papíry na neveřejném trhu
f) dle kurzové hodnoty	<ul style="list-style-type: none"> • veřejné obchodovatelné cenné papíry tuzemské a zahraniční, obchodovatelné na veřejném trhu
g) sjednanou hodnotou	<ul style="list-style-type: none"> • podnik

4.2.1 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Tento způsob oceňování je vyjádřen ze základních cen za měrné jednotky stavby vynásobené daným množstvím měrných jednotek nebo z nákladů na pořízení stavby. V této metodě se setkáváme jak s náklady spojenými s pořízením, tak s nahrazením oceňovaného majetku

„Základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedená v příloze č. 6 se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce.“ [14]

Tab. č. 4-2: Nákladový způsob ocenění

Druh stavby	Způsob zjištění	Příloha
Rodinné domy, rekreační domky a rekreační chalupy	$CN = OP \times ZCU$ $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ <p><i>Od 1.1.2009 dokončené do 1100 m³ OP porovnávacím způsobem podle § 26a, příl. 20a</i></p> <p><i>Pronajaté v souboru za nerozlišené nájemné: kombinace nákladového a výnosového ocenění</i></p>	<p>OP ... příl. 1</p> <p>ZC ... příl. 6</p> <p>(+ koef. podkroví,)</p> <p>K_4 ... výpočtem, za použití příl. 15 tab. 3</p> <p>K_5 ... příl. 14</p> <p>K_i ... příl. 38</p> <p>K_p ... příl. 39</p>

CN... výchozí cena (tj. cena před odpočtem opotřebení)

ZCU ... základní cena upravená

ZC ... základní cena

K₄ ... koeficient vybavení stavby - zohledňuje standardní vybavení a objemové podíly, které jsou zahrnuty v základní ceně. Přibližuje konstrukce a materiál z hlediska vybavení standardního, podstandardního či nadstandardního.

Vypočte se dle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

n ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení

K5 ... koeficient polohový - stanovuje změnu ceny vztaženou k cenové úrovni e. 1994,

Ki ... koeficient změny cen staveb

Kp ... koeficient prodejnosti“ [14]

Nákladová metoda také zahrnuje opotřebení nemovitosti, které vychází z předpokládané doby životnosti.

Nákladové metody dle technické hodnoty:

- Individuální cenová kalkulace (velká pracnost, avšak nejpresnější a nejpodrobnější).
- Podrobný položkový rozpočet (dle cenových položek).
- Metody agregovaných položek.
- Propočet ceny pomocí THU (dle technicko-hospodářských ukazatelů). [1]

4.2.2 Individuální cenová kalkulace

Tato nákladová metoda patří mezi nejpodrobnější, nejpresnější, avšak nejpracnější. Dělí jednotlivé stavební složky konstrukcí na dané stavbě dle výměry a druhu. Konečný objemy pro každý druh i provedení se násobí jednotkovou cenou stavební práce. Příslušné ceny jednotlivých stavebních prací zjistíme z katalogu cen stavebních prací. Následným součtem veškerých stavebních prací dostáváme reprodukční cenu.

Jednou z nevýhod této kalkulace je, že lze použít pouze v případech, kde existuje podrobná stavební dokumentace, v které je přesně popsán stavební materiál odpovídající skutečnosti.

Náklady u individuální cenové kalkulace se dělí na dvě hlavní skupiny. Za prvé na přímé náklady za druhé na náklady nepřímé. Dále lze tyto náklady členit a uspořádat do kalkulačních vzorců.

Kalkulační vzorec pro zjištění nákladů na jednotlivé položky.

Tab. č. 4- 3: Individuální cenová kalkulace stavby

CENA (bez DPH)						
NÁKLADY CELKEM						ZISK
PŘÍMÉ NÁKLADY				NEPŘÍMÉ NÁKLADY		
MATERIÁL	STROJE	MZDY	OPN	VÝROBNÍ REŽIE	SPRÁVNÍ REŽIE	

[1]

Přímé náklady obsahují:

- *Přímý materiál* - vyčíslitelný materiál, spotřebovaný na přímo uskutečněné zakázce.
- *Přímé mzdy* – mzdy pracovníků bez odpočtu sociálního a zdravotního pojištění potřebné na provedení konkrétní práce.
- *Náklady na stroje* – vyčíslitelné náklady zahrnující provoz a údržbu strojů pracujících na konkrétní práci.
- *Ostatní přímé náklady* – další vyčíslitelné náklady spojené s kalkulovanou prací, jako cestovné a jiné obdobné výdaje, odpisy zařízení a strojů provozovaných výhradně v souvislosti s kalkulovanou prací, sociální a zdravotní pojištění výrobních pracovníků, ostatní náklady spojené přímo s konkrétní prací. [1]

Nepřímé náklady (také náklady režijní) obsahují:

- *Výrobní režie* – zahrnuje spotřebu paliv, energií i materiálu spojenou s řízením, odpisy, náklady související s opravou a údržbou dlouhodobého majetku, cestovné, pojistné, nájemné, mzdové náklady včetně sociálního a zdravotního pojištění spojené s řízením, apod.
- *Správní režie* – podobné výlohy jako u režie výrobní, avšak související se správou. [1]

Zisk by měl obsahovat i vliv inflace, obzvlášť ve stavebnictví je obvyklé, že stavební práce probíhají již před zaplacením.

Celkové náklady + zisk vytvářejí konečnou cenu, k této ceně je potřeba připočítat DPH, ovšem je-li dodavatel plátcem daně z přidané hodnoty. U stavebních prací je daň z přidané hodnoty určena zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty § 48 ve znění:

„(8) Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, vymezenou stavebním zákonem, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatní snížená sazba daně. Jsou-li tyto práce prováděny na jiné stavbě, jejíž část je určena pro bydlení, uplatní se snížená sazba daně jen u těch prací, které jsou poskytnuty výlučně pro část stavby určenou pro bydlení.“ [16]

4.2.3 Podrobný položkový rozpočet

Sestavení přesné reprodukční ceny prostřednictvím této nákladové metody se provádí jak individuální kalkulací, a tak pomocí směrných orientačních cen.

U individuální cenové kalkulace vycházíme ze součtu veškerých stavebních prací (dosažené vynásobením jednotkové ceny stavebních prací s konečným objemem každého druhu stavební práce). Podkladem pro tuto metodu je podrobná stavebně technická dokumentace, odpovídající konkrétnímu stavu. Avšak oproti cenové kalkulaci zde vzniká změna, a to při rozdělování nákladů do jednotlivých celků neboli hlav. Podrobný položkový rozpočet dělí náklady do jedenácti hlav.

(označené: hlava I – XI nebo písmena A – K).

- Hlava I. **Projektové a průzkumné práce** – obsahují geologické a geodetické práce, také autorský dozor. Obvyklá výše ceny daných prací se určí jako 10 % z hl. III + VI.
- Hlava II. **Provozní soubory** – zahrnují náklady například na technologické linky, ocelové konstrukce, výtahy, elektromontáže
- Hlava III. **Stavební objekty** – hlavní náklady na stavební objekty (tzv. cena obecná)

- Hlava IV. **Stroje a zařízení** – představují náklady na zařízení a stroje (nepatřící do součásti objektu)
- Hlava V. **Umělecká díla**
- Hlava VI. **Vedlejší náklady** – ostatní potřebné náklady (např. provozní vlivy, doprava, zařízení staveniště atd.). Obvykle se její výše stanoví 3 % z hl. III.
- Hlava VII. **Ostatní náklady** – náklady za služby a práci nestavebních organizací
- Hlava VIII. **Rezerva** - vyčísluje nepředvídatelné náklady, výše se obecně stanoví % z hl. III (novostavby 7-10%, rekonstrukce až 30 %)
- Hlava IX. **Jiné investice** – nejčastěji náklady spojené s pozemkem (koupě, pronájem)
- Hlava X. **Náklady z investičních prostředků** – mimořádné náklady (např. nález archeologických předmětů)
- Hlava XI. **Náklady z neinvestičních prostředků** - náklady investora (např. kompletační činnost, úroky z úvěru, revize, kolaudační a administrativní náklady a poplatky za skládky [1])

4.2.4 Metody agregovaných položek

Jedná se o velmi oblíbenou a využívanou metodu, která spojuje několik položek rozpočtu v jednu tak, aby tvořila ucelenou konstrukci. Oceňování se tak stává rychlejší. [1]

4.2.5 Propočet ceny pomocí THU

Propočet ceny pomocí THU je oproti jiným cenovým kalkulacím poměrně jednodušší a rychlejší, avšak nevýhodou je menší přesnost. Základní princip metody spočívá ve zjištění hlavních výměr stavby (resp. obestavěného prostoru, délky, hloubky, zastavěné plochy atd.). Pro danou jednotku se v katalogu technicko-hospodářských ukazatelů (THU) stanoví jednotková cena. Vynásobením se zjistí reprodukční cena (nebo-li pořizovací). [1]

4.2.6 Oceňování staveb výnosovým způsobem

Výnosový způsob oceňování se provádí určením výnosové hodnoty nemovitosti. Výnosová hodnota nemovitosti představuje pouze ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Můžeme ji definovat jako:

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“ [1]

Čímž nám říká, že hodnota majetku se odvozuje od hodnoty budoucích výnosů, které z nich můžeme získat.

Výnos z nemovitosti je proto nutno počítat z předpokládaného nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu nemovitosti. Přičemž pro určení reálné výše dosaženého nájemného musíme vycházet z náležitých podkladů. Výši tohoto nájemného ovlivňuje mnoho stěžejních faktorů:

„Obec:

Velikost a význam obce

Úroveň výnosů a cen v obci

Pracovní příležitosti resp. procento nezaměstnanosti v obci

Část obce, v níž se byt nachází:

Poloha vůči centru obce resp. odlišnosti čtvrti („adresa“)

Složení obyvatelstva ve čtvrti, v ulici, úroveň kriminality

Hluk nebo klidová zóna, obytná nebo průmyslová zóna

Vybavenost (obchody, úřady, školy apod.)

Vlastní objekt:

Poloha budovy v obci, hluk nebo klidová zóna, obytná nebo průmyslová zóna

Složení obyvatel objektu

Spojení veřejnou dopravou, vzdálenost zastávek MHD

Přístup a příjezd k objektu

Možnosti parkování vozidel

Vlastní pronajímáný byt:

Podlaží, v němž se byt nachází, výtah

Kategorie bytu, jeho vybavení a stav

Poloha bytu ke světovým stranám

Příslušenství bytu: sklepy, balkon, terasa, lodžie

Výhled“ [1]

Určení diskontovaných budoucích výnosů z nemovitostí

Jak jsem již v předchozím odstavci uvedla, je právě výnosová hodnota definovaná jako součet diskontovaných budoucích výnosů a rovná se součtu veškerých očekávaných budoucích výnosů, přepočítaných na současnou hodnotu.

Při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti je nutné zohlednit několik hledisek a problémů, brát ohled na řadu nezanedbatelných překážek, jako je:

- Pozemek – zaručuje trvalý výnos (resp. věčnou rentu), je časově neomezeně použitelný.
- Stavba – zajišťuje časově omezenou výnosnost (resp. dočasnou rentu) je i časově omezeně použitelná.

Z toho vyplývá, že výnosovou hodnotu nemovitosti můžeme určit dvojím způsobem, a to hodnotou věčné či dočasné renty. Výběr principu stanovení závisí na charakteru a typu nemovitosti. [1]

Výnosová hodnota s věčnou rentou

Způsob výpočtu výnosové hodnoty s věčnou rentou lze rozdělit do třech kroků:

1. krok - určení čistého ročního nájemného bez nákladů na DPH, za služby jako jsou elektřina, voda, plyn, atd.
2. krok - stanovení množství provozních a správních nákladů nemovitosti včetně amortizace v období odpisů.

3. krok - získání čistého ročního výnosu (resp. rozdílu mezi čistým ročním nájemným a provozními náklady), který tvoří věčnou rentu. Prostřednictvím diskontní míry převedeme čistý roční výnos na současnou hodnotu, což je výnosová hodnota nemovitosti. [1]

Vzorec současné hodnoty věčné renty:

$$VH = \frac{Z}{i}$$

VH ... současná hodnota (výnosová renta)

Z ... čistý výnos v uvažovaném období (roční)

i ... diskontní míra (setinová)

Výnosová hodnota s dočasnou rentou

Způsob výpočtu výnosové hodnoty s dočasnou rentou lze rozdělit do pěti kroků:

1. krok - určení čistého ročního nájemného bez nákladů na DPH, za služby jako jsou elektřina, voda, plyn, atd.
2. krok - stanovení množství provozních a správních nákladů nemovitosti bez amortizace. (Jelikož životnost pozemku není zohledněna prostřednictvím amortizace, proto se určuje pomocí zásobitele, nebo-li zbytkové životnosti stavby.)
3. krok – odečtení podílu výnosu na pozemku od čistého ročního výnosu. Zbytek výnosu na stavbu se přesune po dobu zbytkové životnosti stavby na současnou hodnotu pomocí zásobitele.
4. krok – vynásobení podílu výnosu na stavbu se zásobitelem – dostáváme výnosovou hodnotu stavby.
5. krok – součtem výnosové hodnoty stavby a hodnoty pozemku pak získáváme výnosovou hodnotu nemovitosti. [1]

Vzorec současné hodnoty dočasné renty:

$$H_s = N_s \times \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} + H_p$$

H_s ... hodnota stavby

N_s ... podíl nájemného připadajícího na stavbu

H_p ... hodnota pozemku

i ... diskontní míra (setinová)

n ... délka renty v letech

4.2.7 Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Porovnávací způsob vychází z porovnání nemovitosti oceněné se srovnatelnou nebo obdobnou nemovitostí v daném čase a místě. Touto metodou je možné zjistit dva druhy cen, a to cenu administrativní (nebo také zjištěnou či úřední), která vyplývá z cenového předpisu, a cenu obvyklou (nebo také obecnou), zjištěnou tržním porovnáním. Užití metody závisí dle účelu provedení posudku.

V dané práci jsou užity obě metody, proto je blíže objasním.

Dle cenového předpisu, resp. § 25 a § 26a vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V této metodě se cena zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru stavby se základní cenou upravenou indexem cenového porovnání (index trhu, polohy, konstrukce a vybavení).

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek jsou ve vyhlášce definované stejně. Musí být dokončené, jejich obestavěný prostor do 1 100 m³. Způsob zjištění obestavěného prostoru, základní ceny je uvedený v přílohách vyhlášky.

Postup výpočtu:

- Základní cena z přílohy se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I$$

- Výpočet indexu cenového porovnání ze vztahu:

$$I = I_T \times I_P \times I_V,$$

- Výpočet indexu trhu ze vztahu:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$$

Ti ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu

- Výpočet indexu polohy ze vztahu:

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n Pi$$

Pi ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy

n ... celkový počet znaků v příslušné tabulce;

- Výpočet indexu konstrukce a vybavení ze vztahu:

$$I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} Vi \right) \times V_{I3}$$

Vi ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce

a vybavení dle [16]

Základní cena (ZC) - zahrnuje lokalitu, v které se daná nemovitost vyskytuje a cenu za m³ obestavěného prostoru.

příloha č. 20a (tabulka č. 1)

Index trhu (I_T) - je určen vlivem právních vztahů na prodejnost, situací na dílčím trhu s nemovitostmi, dále také vlastnictvím nemovitosti.

příloha č. 18a (tabulka č. 1)

Index polohy (I_P) - zohledňuje hlediska polohy nemovitosti v obci, služby, obchod, kulturu v obci, obyvatelstvo, veřejnou dopravu, zdravotní zařízení v obci,

nezaměstnanost v obci a okolí, okolní zástavbu a životní prostředí v okolí nemovitosti, změny v okolí, které mohou ovlivnit cenu nemovitosti, školství a sport v obci, význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského a další vlivy neuvedené.

přílohy č. 18a (tabulka č. 4)

Index konstrukce a vybavení (I_v)- zohledňuje hledisko provedení obvodových stěn, druh stavby, tloušťka obvodových stěn, podlažnost, napojení na veřejné sítě, způsob vytápění stavby, základní příslušenství v RD, ostatní vybavení v RD, venkovní úpravy, vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD, pozemky ve funkčním celku se stavbou, kritérium jinde neuvedené, stavebně – technický stav.

přílohy č. 20a (tabulka č. 2)

Dle tržního porovnání

Metoda, kde se cena nemovitosti zjistí z trhu s nemovitostmi. Typy pro určení ceny mohou být různé, například porovnání rozbornou úvahou, porovnání pomocí indexu odlišnosti, Klimešova srovnávací metoda atd. Pro účel mé práce jsem si vybrala zjištění ceny porovnáním pomocí indexu odlišnosti.

Tato metoda se provádí na základě srovnání s jinými prakticky stejnými inzerovanými nemovitostmi. Srovnání by mělo být s nejméně třemi nemovitostmi s obdobnými charakteristickými znaky (např. velikost, lokalita, počet místností). Rozdíly mezi nemovitostmi jsou upraveny pomocí srovnávacích koeficientů. Znalec na základě inzerovaný cen srovnávacích koeficientů a svých odborných znalostí určí srovnávací cenu. [1]

4.2.8 Oceňování staveb stanovením obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí

Metody, které vedou ke zjištění obvyklé ceny, vycházejí především z hodnoty srovnávací a dále z hodnoty věcné a výnosové. Tyto hodnoty byly již popsány v předchozí kapitole.

Metoda střední hodnoty

Metoda střední hodnoty je vyjádřena prostým aritmetickým průměrem z hodnoty výnosové a věcné. Tato metoda je jednou z nepoužívanějších, do roku 1933 byla dokonce předepsaná exekucním řádem.

Vzorec metody střední hodnoty:

$$COB = \frac{C_N + C_v}{2}$$

COB ... odhad obvyklé (obecné, tržní) ceny

C_N ... cena (hodnota) stanovena nákladovým způsobem (věcná hodnota)

C_v ... cena (hodnota) stanovena výnosovým způsobem (výnosová hodnota) [1]

Naegeliho metoda váženého průměru

Jedná se o metodu, která se používá v případech, když je má některá z hodnot vyšší než ta druhá.

$$COB = \frac{C_N \times v_N + C_v \times v_v}{v_N + v_v}$$

COB ... odhad obvyklé (obecné, tržní) ceny metodou váženého průměru

C_N ... cena (hodnota) stanovena nákladovým způsobem

(časová cena, věcná hodnota)

v_v ... váha ceny (hodnota) stanovená nákladová způsobem

(časové ceny, věcné hodnoty)

C_v ... cena (hodnota) stanovena nákladovým způsobem

(časová cena, věcná hodnota)

v_n ... váha ceny (hodnoty) stanovená nákladová způsobem

(časové ceny, věcné hodnoty) [1]

Bradáčova úprava metody váženého průměru

Tato metoda se liší od Nagaeliho metody váženého průměru v plynulosti, vzniká zde skok .

$$COB = \frac{C_N + C_v \times v_v}{v_v + 1}$$

COB ... váženým průměrem zjištěná cenu všech staveb na pozemku (je-li stejný vlastník i cena pozemku),

C_N ... cena zjištěná nákladovým způsobem všech staveb na pozemku (je-li stejný vlastník i cena pozemku), cena má vždy váhu rovné 1,

C_V cena zjištěná výnosovým způsobem všech staveb na pozemku (je-li stejný vlastník i cena pozemku),

v_v ... váha ceny stanovená výnosovým způsobem (C_V):

$$a) \quad C_N \leq C_V \quad \rightarrow \quad v_v = 1,$$

$$b) \quad C_V \leq C_N \quad \rightarrow \quad v_v = 5,$$

c) *ostatní případy v_v dle vzorce:*

$$n = \left(10 \times \frac{C_N - C_v}{C_v} \right) + 1$$

[1]

4.2.9 Oceňování staveb pro dědické řízení

V současné době se tento typ ocenění zjišťuje metodou stanovení obvyklé ceny pro účely dědické daně dle cenového předpisu. Avšak u dědického řízení pro stanovení základu daně dědické je potřeba brát zřetel na zásadu, že *stav nemovitostí i cenový předpis se uvažuje k datu úmrtí*. Což znamená provést popis stavu k datu ohledání, ale dále konstatovat, jaký byl stav jejich prvků k datu úmrtí. Následně se pak stav (tzn.

stáří, opotřebení, vybavení, provedení) provádí k datu úmrtí, nezávisle na tom, kdy probíhá vlastní řízení a kdy se provádí odhad. [1]

4.2.10 Oceňování staveb pro darování při převodu nemovitosti

Způsob oceňování se provádí obdobně jako u oceňování pro dědické řízení se změnou v datu u předpisu provedení, a to:

- u daně darovací ke dni sepsání smlouvy, cena je dána dle zvláštního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb.)
- u daně z převodu nemovitosti je základ dán:
 - Cena zjištěna podle zvláštního předpisu platná v den nabytí nemovitosti, i případě, je-li cena nemovitosti sjednaná nižší než cena zjištěná, pak rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Nicméně je-li cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná.
 - V případě vydražení cena ujištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku připadá v platnost v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu nebo právní moci rozhodnutí soudu o vydržení.
 - Cena zjištěná bezúplatně zřízeného věcného břemena nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni. Pro základ daně je potom cena věcného břemena zjištěná dle zvláštního předpisu zákona č. 151/1997 Sb..
 - Cena zjištěná připadající v platnost v den nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci či na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva.
 - Popřípadě cena sjednaná, jedná-li se o převod nemovitosti z vlastnictví územního samosprávného celku.
 - V případě, jde-li o vypořádání a zrušení podílového spoluvlastnictví soudem, je náhrada určená soudem či podíl na výtěžku z prodeje nemovitosti určený soudem.
 - V případě, jde-li o vypořádání a zrušení podílového spoluvlastnictví

dohodou, je rozdíl cen určených dle prvního bodu po vypořádání a zrušení.

- V případě, jde-li o vklad do nemovitosti do společnosti s ručením omezeným (resp. s.r.o.) či akciové společnosti (resp. a.s.) hodnota určená posudkem znalce dle obchodního zákoníku. [1]

4.2.11 Oceňování staveb při dělení společného jmění manželů

Na rozdíl od dědictví se zde uvažuje stav nemovitosti k datu právní moci rozsudku o rozvodu manželství, nicméně oceňovací předpis (cenová úroveň obvyklé ceny) k datu vypořádání. Potom je úkolem znalce popsat stav nemovitosti k datu rozvodu, k tomu použít předpis resp. cenovou úroveň obvyklých cen k datu, ke kterému bylo ohledání vztaženo (nikoliv předpis, který je platný k datu rozchodu). [1]

4.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemky se dělí na pozemky stavební, zemědělské, lesní dále pak na vodní nádrže a toky a ostatní hospodářsky nevyužitelné pozemky. Stavební pozemky jsou však cenově nejvýznamnější z důvodu hospodářské výstavby. Možnost změny využití pozemku lze pouze územně plánovací dokumentací nebo územním rozhodnutím.

Jelikož cenu pozemku ovlivňuje řada faktorů (napojení pozemku na síť, předpokládané využití, pozemky pod veřejnými budovami atd.), byla vyvinutá spousta metod, které se snaží cenu pozemku určit, a to buď co nejpresnějším odhadem, nebo administrativně. Některé z těchto metod níže blíže přiblížím. Avšak přednost před všemi způsoby oceňování pozemků má cenová mapa.

4.3.1 Oceňování pozemků podle předpisů

Daný způsob oceňování pozemků se v dnešní době využívá převážně k zjištění darovací či dědické daně, než ke zjištění konečné kupní ceny, a také v případech, kdy obec nemá svoji cenovou mapu. V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, §10 odst. 1 je uvedeno:

„(5) Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny z m2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemku pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem, oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.“ Ceny stavebních pozemků, pokud nejsou získávány z cenové mapy, se řídí ustanovením §23 vyhlášky č. 279/1997 Sb. Takto získané ceny se dále upravují podle kritérií uvedených v přílohách této vyhlášky.

Tento zákon upravuje oceňování veškerých druhů pozemků. [9] [11]

4.3.2 Indexová porovnávací metoda oceňování pozemků

Indexová porovnávací metoda se používá obdobným způsobem jako u staveb, tvorba databází a srovnání více pozemků, u kterých je známá kupní cena (srovnávání s alespoň s jedním prodaným pozemkem). [1]

4.3.3 Metoda polohových tříd (Naegeliho metoda)

Základem metody polohových tříd je skutečnost, že cena stavebního pozemku je zcela určitě vázaná jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu

Postupuje se dle těchto kroků:

- zatřídění stavebního pozemku pomocí sedmi kritérií (I. – VII.), z nich se určí souhrnné třídy polohy, tzv. „klíče třídy polohy“ (obsahující např. dopravní vztahy, počet podlaží, dostupnost k obchodu atd.). Každé kritérium obsahuje osm tříd.
- výpočet souhrnné třídy polohy jako aritmetický průměr jednotlivých tříd.

Podíl pozemků z ceny nemovitosti je určen v % a záleží na klíči třídy polohy. [1]

Stane-li se, že výsledná hodnota není celé číslo, zjistíme interpolací.

Tab. č. 4-4: Podíl hodnoty zastavěné části pozemku z celkové hodnoty nemovitosti

Podíl ceny stavebního pozemku z ceny souboru stavba + pozemek				
	Podíl pozemku [%] z ceny souboru pro stavbu:			
Třída	provozní			obytný dům
polohy	ve městech nad 100 000 obyvatel	ve městech do 100 000 obyvatel	v ostatních obcích	Bez provozních prostor
	(A)	(B)	(C)	(D)
1	5,0	4,0	2,5	1,0
2	6,5	5,2	3,3	1,3
3	9,0	7,2	4,5	1,8
4	13,0	10,4	6,5	2,6
5	17,5	14,0	8,8	3,5
6	23,0	18,4	11,5	4,6
7	30,0	24,0	15,0	6,0
8	38,0	30,4	19,0	7,6
Ostatní přilehlé stavební pozemky, zahrady a pozemky vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plochy, tvoří-li nádvoří u budov a hal, se ocení ve výši 25 % z ceny přilehlého stavebního pozemku.				

[1]

Tato metoda oproti metodě indexové nepotřebuje k zjištění ceny žádnou kupní cenu k porovnání. [3]

ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ TEORETICKÉ ČÁSTI

V předcházejících kapitolách byl proveden výklad těch oblastí, které souvisí s tématem této práce. Jaké druhy cen se v oblasti nemovitostí vyskytují, přiblížení trhu, na kterém se vyskytují, a v neposlední řadě způsoby jejich zjištění. V další části bych ráda čtenáři přiblížila rozdíly v cenách z hlediska stavu a způsobu ocenění dané nemovitosti v praxi.

PRAKTICKÁ ČÁST

5 ZKOUMANÝ PŘEDMĚT



Obr. č. 5-1: Oceňovaný rodinný dům

Předmětem této práce je rodinný dům s vestavěnou garáží.

5.1 POPIS A INFORMACE O OBJEKTU

Rodinný dům je umístěn v ulici Pod Rozkoší na pozemku p.č. 209, vše k.ú. Staré Město nad Metují, obec Náchod, okres Náchod. Jedná se o samostatně stojící budovu. Nemovitost leží cca 2 km od centra Náchoda. Příjezd k domu je z ulice Pod Rozkoší, pozemek je ve vlastnictví Města Náchod. Dům je napojen na elektrorozvod, vodovod, plynové vedení a hloubkovou kanalizaci.

Popis rodinného domu:

- Střecha valbová s dřevěným krovem.
- Krytina je z pálených tašek, dvoudrážkových.
- Z klempířských konstrukcí jsou zde svody a žlaby z měděného plechu.
- Obvodové zdivo: YTONG, tl. 37,5 cm, ostatní nosné zdivo YTONG, tl. 30 cm,

příčky nenosné YTONG, tl. 12,5 cm

- Venkovní úprava stěn: hladké vápenné
- Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká.
- Stropy: betonové s rovným podhledem, omítané.
- Podlahy a dlažby: plovoucí podlaha, ker. dlažba.
- Okna: s tříkomorovým systémem plastová.
- Dveře: venkovní plastové, vnitřní dřevěné.
- Vytápění: centrální, plynový kotel.
- Rozvod vody: studené a teplé.
- Sanitární zařízení: WC splachovací, umyvadla, vany.
- Kanalizace: z WC, umyvadel, van a dřezů.
- Zdroj teplé vody: el. zásobníkový ohřívač.

Popis 1.NP (1. nadzemní podlaží)

Při vstupu do domu je zádveří, kterým procházíme do chodby. Chodba je mezníkem celého domu propojuje všechny místnosti. Je z ní vstup do ložnice, pracovny, na WC a dále do komory, koupelny a také do obývacího pokoje propojeného s kuchyní a jídelnou. V koupelně se nachází umyvadlo, vana a sprchový kout. WC je umístěno v samostatné místnosti. Vstup do kuchyně je z obývacího pokoje přes jídelní část. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s dřezem, elektrický sporák a digestoř. V celém podlaží jsou rovné podhledy a hladké omítky. Okna v celém patře jsou plastová tříkomorová. V koupelně a na WC jsou keramické obklady. Podlahy jsou v různém provedení - v kuchyni, WC, v komoře, v koupelně a v garáži je keramická dlažba, v obytných prostorech jsou plovoucí podlahy. Vstupní dveře jsou plastové částečně prosklené s nadsvětlíkem, vnitřní dveře jsou dřevěné. Ohřev vody je umístěn v komoře a vytápění je centrální, otopnými tělesy jsou žebrové radiátory. Součástí RD je garáž, která má samostatný vstup z venku.

Projektová dokumentace rodinného domu v příloze I.

Stavebně technický stav

Nemovitost pochází z roku 1999. Během užívání nemovitosti neproběhly žádné významné stavební úpravy. Stavebně technický stav je dobrý, veškeré hlavní stavební konstrukce stavby jsou v původní stavu.

6 METODIKA ZPRACOVÁNÍ

Hlavní myšlenkou této práce je stanovit a porovnat různé typy cen nemovitosti včetně pozemku v závislosti na čase a způsobu ocenění. Důležitými podklady pro zpracování tohoto úkolu jsou jednotlivé informace, doklady o nemovitosti, a také situační údaje (např. připojení na inženýrské sítě, lokalita atd.). Samotný postup metodického zpracování je popsán níže.

6.1 PODKLADY

Výpis z katastru nemovitostí

Budova je zapsána na vlastním pozemku č.p. 146, se způsobem využití rodinný dům. Na pozemku p.č. st. 209 o výměře 204 m², parcela č. 158/46, se způsobem využití zahrada, výměra: 212 m². Vlastníci jsou manželé Beránkovi.

Stavební výkres z roku 1999

Výkres RD: Půdorys 1.NP, půdorys střechy, krov, dále pak řez RD, vše v měřítku 1:100, pohled ze zahrady, boční a z ulice.

6.2 SITUACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Posuzovaná nemovitost se nachází v ulici Pod Rozkoší, orientační číslo 146. Příjezd k areálu je po zpevněné komunikaci s obytnou zástavbou.

Nemovitosti zapsané na LV č. 3046:

- rodinný dům č.p. 146 na p.č. 209,
- pozemek p.č. 158/45
- pozemek p.č. 158/46

Kopie LV je v příloze II.

Obec a okolí nemovitosti

Tab. č. 6-1: Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	město
Správní funkce obce:	obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	21 559
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	v místě
Školy:	mateřská škola, základná škola, střední odborná škola a střední odborné učiliště, gymnázium
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	městský úřad
Stavební úřad:	v místě
Okresní úřad:	v místě
Kulturní zařízení:	městská knihovna kino, divadlo, muzeum, galerie, zámek
Sportovní zařízení:	atletický stadión, plavecký stadión, zimní stadion.
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, služby, zemědělství
Životní prostředí:	dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
Poptávka nemovitostí:	přiměřená
Hotely :	v místě
Územní plán:	existuje

Umístění nemovitosti v obci

Tab. č. 6-2: Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	v blízkosti centra
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 2 km, autobusem
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	cca 2 km, autobusem
Vzdálenost k zastávce MHD:	MHD v obci není
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	svažitý
Převládající zástavba:	rodinné domy

Parkovací možnosti:	na veřejné komunikaci před nemovitostí
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	existuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn.

Vlastní nemovitost

Tab. č. 6-3: Popis nemovitosti

Typ stavby	rodinný dům samostatně stojící
Počet pokojů	3
kuchyní	1
koupelen	1
WC	1
provozní prostory	nejsou
sklepní místnosti	chodba, schodiště
prádelna v domě	není
Zahrada	zahrada za domem, 2 parkovací místa
Pozemky - zastavěná plocha	466,14 m ²
Pozemky celkem	776 m ²
Příslušenství	garáž
Dostupnost jednotlivých podlaží	dobrá
Možnost dalšího rozšíření	půdní vestavbou, přístavbou do dvora
Údržba stavby	průběžná, dům v dobrém stavu

Možná rizika spojená s nemovitostí.

Tab. č. 6-4: Možnosti ohrožení stavby

Sesuv:	nepřichází v úvahu
Povodně, záplavy	V dané lokalitě je zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně (viz. mapová příloha III.).
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Výskyt radonu:	Dle map, které zaznamenávají výskyt zdraví škodlivého radonu je v Náchodě v dané lokalitě střední výskyt radonu (viz. mapová příloha IV.). Proto vlastník nemovitosti při výstavbě nechal provést u všech kontaktních konstrukcí

	tzv. protiradonovou izolaci, která zároveň plní funkci hydroizolace. Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	není
Jiné:	není

Připojení na inženýrské sítě

Tab. č. 6-5: Připojení na inženýrské sítě

Vodovod:	obecní vodovod
Kanalizace:	přípojka z veřejné kanalizační sítě z ulice
Elektrická síť:	zemní kabel 230/400 V z ulice, příkon dostatečný
Plyn:	je proveden
Dálkové vytápění:	není
Telefonní přípojka:	zavedena

6.3 POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI

(v dané oblasti pro 1. čtvrtletí 2010)

Pro danou lokalitu je problematické sestavit databázi, neboť přímo v obci se nenalézá dostatek nemovitostí k prodeji nebo pronájmu. Databáze prodeje i pronájmu RD je sestavena i z nemovitostí, které se nacházejí v okolních obcích, odlišnosti jsou pak zohledněny v koeficientech (dostupnost do města Náchod, vybavenost obce,...)

6.4 METODICKÝ POSTUP PRÁCE

Úkolem této práce je stanovit a porovnat různé druhy cen dané nemovitosti včetně pozemku i z hlediska stárnutí a opotřebování stavby v náchodském okrese. Jedná se odlišné způsoby zjištění cen, kterými jsou ocenění dle předpisu, ocenění časovou cenou, ocenění porovnávacím způsobem, odborným odhadem, odhadem obvyklé ceny

metodou váženého průměru a ocenění metodou střední hodnoty. Dané metody jsou aplikované na objektu, který byl rozdělen z hlediska času na novostavbu, stavbu s dvanáctiletou životností a stavbu před demolicí. Cílem této práce je vyhodnotit tyto ceny v návaznosti na způsob oceňování a stáří nemovitosti.

V této práci byly použity tyto způsoby:

- Ocenění zjištěnou cenou (dle oceňovacího předpisu) – tento způsob stanovení ceny je podstatný z důvodu, že současný předpis při určování ceny nákladovým způsobem používá i staticky zjištěný koeficient prodejnosti, který vyplývá ze sjednaných cen při prodeji nemovitosti v daném místě.
- Ocenění časovou cenou – cena se stanoví z nákladů na pořízení stavby v současné cenové úrovni (náklady jsou sníženy o přiměřené opotřebení s přihlédnutím ke stavu, stáří a předpokládané zbývající životnosti) s přičtením ceny pozemků. Náklady na pořízení stavby je možné zjistit více způsoby. Nejpracnější způsob zjištění je pomocí položkového rozpočtu, méně pracnější je pak z agregovaných položek, nejvíce však za pomoci THU (technickohospodářských ukazatelů), které udávají jednotkovou cenu za 1m³ OP (obestavěného prostoru). Je možné použít cenu zjištěnou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. bez koeficientu prodejnosti.
- Ocenění porovnávacím způsobem – tento způsob se provádí porovnáním realizovaných (inzerovaných) prodejů podobných nemovitostí i pozemků a následným porovnáním těchto cen s aplikací na oceňovanou nemovitost a pozemek. Pro tuto metodiku byla vytvořena databáze z realitních kanceláří na Náchodsku.
- Ocenění výnosovou hodnotou, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážení jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

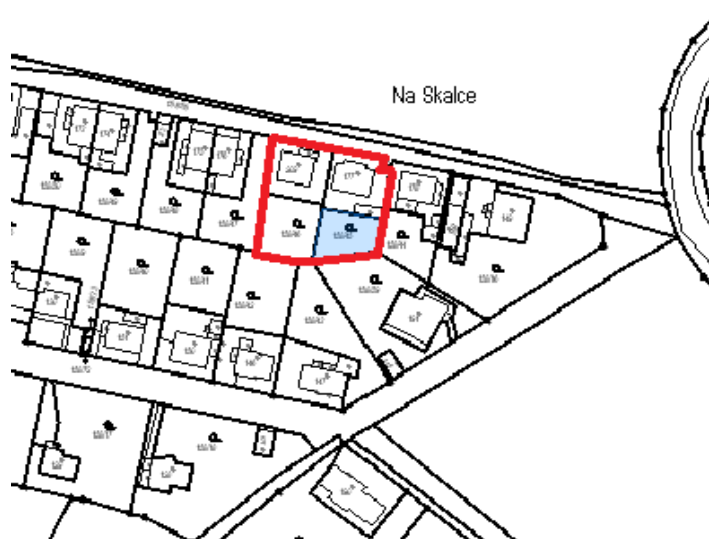
- Odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty - je prostým aritmetickým průměrem mezi časovou cenou a výnosovou hodnotou.
- Odhad obvyklé ceny metodou váženého průměru - je váženým aritmetickým průměrem z časové ceny a výnosové hodnoty. Je-li však časová cena značně vyšší, větší váha se klade na hodnotu výnosovou.
- Odborný odhad obvyklé ceny – tento odhad je dle odborné úvahy a znalosti znalce, který zváží všechny okolností a určí výši ceny.

6.4.1 Ocenění pozemků

Stanovení obvyklé ceny pozemků

Výpočet ceny pozemku dle cenového předpisu

V městě Náchod neexistuje cenová mapa pozemků. Výpočet ceny pozemku je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o oceňování majetku a o změně některých zákonů podle § 28 stavební pozemky neuvedené v cenové mapě a § 29 – zemědělské pozemky.



Obr. č. 6-1: Širší náhled mapy oceňovaných pozemků

Tab. č. 6-6: Výpočet ceny pozemku dle cenového předpisu 1a

Pozemky číslo		209 a 177
Pozemek číslo 209	m ²	204
Pozemek číslo 177	m ²	206
Druh pozemku		Zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m ²	410
Umístění pozemku		pod RD
Ocenění podle		§28, odst.1k
K _s	Příloha 14	1,05
K _i = (hl. objekt)	Příloha 38	2,169
K _p = (hl. objekt)	Příloha 39	0,926
Rok ocenění		2009
Rok pořízení		1986

Tab. č. 6-7: Výpočet ceny pozemku dle cenového předpisu 1b

Obec	Náhod	
Cenová mapa		není
Počet obyvatel obce (nikoliv části)		21 559
Koeficient úpravy Cp	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	0
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1 (pokud se počítá přes Cp, napsat 0)	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	400
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	400
Koeficient odloučeného katastrálního území	§ 28 odst. 1 písm. l	
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	400

Tab. č. 6-8: Výpočet ceny pozemku dle cenového předpisu 1c

Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21			
Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) (obce okolo měst) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	Položka 1.1	Od srážky - 20 (se záporným znaménkem) do přírážky + 80	+30
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Podle přílohy č. 21	+10
Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejnami, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	Položka 1.3	Přirážka do 150 %	0
Pozemek v obci, ve které výše sjednaných cen stavebních pozemků výrazně překročí cenu pozemku zjištěnou dle § 28 odst.1, upravenou položkami 1.1 – 1.3 této přílohy a koeficienty Ki a Kp.	Položka 1.4		
Polohy v okolí města podle odstavce 1 písmeno a) nebo c) se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků	Položka 1.4.1	Přirážka do 300 %	0
Polohy v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků a jiných, zastavěných pozemků	Položka 1.4.2	Přirážka do 400 %	0
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21			40%

Tab. č. 6-9: Výpočet ceny pozemku dle cenového předpisu 1d

Tabulka č. 2 přílohy č. 21			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	-5
Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	Položka 2.2	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 % (se záporným znaménkem)	0
Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	Položka 2.4	Srážka do 8 % (se záporným znaménkem)	0
Nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	Položka 2.5	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	Položka 2.6	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	0
Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	Položka 2.7	Srážka do 4 % (se záporným znaménkem)	0
Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	Položka 2.8.1	Srážka do 4 % (se záporným znaménkem)	- 2
Ztížené základové podmínky: hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	Položka 2.8.2	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Ztížené základové podmínky: únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	Položka 2.8.3	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)	Položka 2.9.1	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: chráněná krajinná oblast	Položka 2.9.2	Srážka do 3 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: národní park	Položka 2.9.3	Srážka do 3 % (se záporným znaménkem)	0

Omezené užívání pozemku: stavba pod povrchem pozemku	Položka 2.9.4	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	Položka 2.9.5	Srážka do 25 % (se záporným znaménkem)	0
Stavební uzávěra	Položka 2.9.6	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Nezastavěný pozemek s neupravených povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	Položka 2.10	Srážka do 25 % (se záporným znaménkem)	0
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	Přirážka do 10 %	10 %
Srážky a přirážky celkem	podle tabulky č. 2 přílohy č. 21		3 %

STAVEBNÍ POZEMEK

Tab. č. 6-10: Výpočet ceny stavebního pozemku dle cenového předpisu

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	146 -180	Zdůvodnění ev.
Druh pozemku		zast.pl.	srážek a přirážek:
Výměra pozemku	m ²	410	.
Umístění pozemku		pozemek pod RD	.
Ocenění podle		Vyhlášky č. 3/2008 Sb.	.
Základní cena ZC	Kč/m ²	400	.
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	+40 %	.
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	560	.
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	+ 3 %	.
Stavba umístěná na pozemku		RD	.
Koeficient K _i (příloha č. 38)	-	2,169	.
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i , bez K _p	Kč/m ²	1 251,10	.
Koeficient K _p (příloha č. 39)	-	0,926	.
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i a s K _p	Kč/m ²	1 158,50	.
Použitá ZCU s K _p	Kč/m ²	1 158,50	
Cena pozemku bez K _p	Kč		512 951
Cena pozemku s K _p	Kč		474 985

ZAHRADA

Tab. č. 6-11: Výpočet ceny zahrady dle cenového předpisu

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemky číslo		158/45- 158/46	Zdůvodnění srážek a přírážek:
Pozemek číslo	158/45	m ²	
Pozemek číslo	158/46	m ²	
Druh pozemku		zahrada	
Výměra pozemku		m ²	Jako u pozemku, s nímž tvoří JFC
Umístění pozemku		za RD	
Ocenění podle		odst.5,	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	400	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	+40 %	.
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	560	.
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	+3 %	.
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	576,80	.
Stavba umístěná na hlavním pozemku		RD	.
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,169	.
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,926	.
Úprava podle § 28 odst. 5		0,4	.
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K _p	Kč/m ²	499,81	
ZCU podle § 28 odst. 5, s K _p	Kč/m ²	462,80	.
Použitá ZCU s K _p	Kč/m ²	462,80	
Cena pozemku bez K _p			180 930,50
Cena pozemku s K _p			169 392,60

Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

Tab. č. 6-12: Rekapitulace podle cenového předpisu

Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu		
Objekt	Cena pozemku bez K _p	Cena pozemku s K _p
Pozemky p.č.. 146-180	512 951	474 985
Pozemky p.č. 158/45,46	180 930,50	169 392,60
Cena pozemku celkem	693 881,5 Kč	644 377,60 Kč

Ocenění pozemků Naegeliho metodou

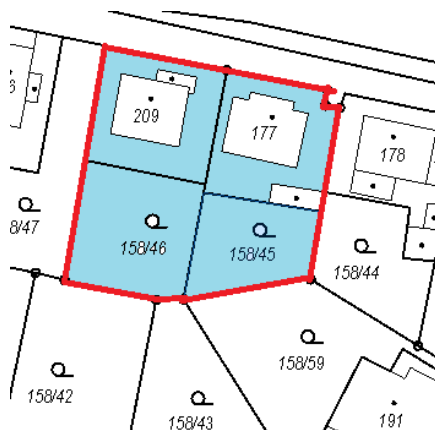
Obvyklá cena pozemků byla zjištěna Naegeliho metodou třídy polohy. Metoda výpočtu cen stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy“ spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou této metody je, že ji lze použít i tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejní cenou. Procentuální podíl pozemku je určen pomocí tzv. „klíče třídy polohy“. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, podle kterých se hodnotí na základě slovního popisu.

Ocenění pozemku st. p.č. 146 a p.č. 180 v k.ú. Staré Město nad Metují:

Tab. č. 6-13: Výpočet Naegeliho metodou

Výpočet Naegeliho metodou		
Název (druh pozemku):		zastavěná plocha
Parcelní čísla:		146, 180
Výměra:		$336 + 410 = 746 \text{ m}^2$
Reprodukční cena – stavby na pozemku:		2 621 198 Kč
Zastavěná plocha hlavními stavbami:		336 m^2
Jednotková cena základní plochy	Kč / m^2	347,51
Celková cena pozemku		259 200 Kč

Kompletní výpočet Naegeliho metody v příloze V.



Obr. č. 6-2: Bližší náhled oceňovaných pozemků

Stanovení obvyklé ceny pozemků

Ocenění porovnávacím způsobem – srovnání s pozemky v podobných lokalitách

Ocenění pozemků je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění daných pozemků je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných pozemků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaných pozemků. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovaným pozemkům.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

K porovnání byly použity pouze prodeje z roku 2010. Stanovení ceny porovnávacím způsobem bylo zejména založeno na dlouholetých zkušenostech a na odpovědnosti zpracovatele znaleckého posudku. Odlišnosti jednotlivých pozemků byly zohledněny koeficienty $K1$ až $K5$, z nichž byl vypočten index odlišnosti IO



Obr. č. 6-3: Letecký náhled oceňovaných pozemků

Zjištění ceny porovnáním nemovitosti jako celku

Tab. č. 6-14: Výpočet porovnávací způsobem

Ocenění porovnávacím způsobem					
P. č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koeficient redukce ceny na informační zdroj	Cena po redukci	IO (1-5)	Cena upravená
01	829 900	0,90	746 910	1,01959	732 557,73
02	798 960	0,90	719 064	0,96000	749 025,00
03	683 000	0,90	614 700	0,96733	635 460,13
04	575 000	0,90	517 500	0,95846	539 926,38
05	663 400	0,90	597 060	0,99800	598 256,13
06	693 887	0,90	624 498	2,05999	303 155,69
07	833 700	0,90	750 330	1,02000	735 617,65
	Odhad ceny pozemků v Kč				429 399,87

Kompletní výpočet porovnávací metody pozemku v příloze VI.

Rekapitulace ocenění pozemků

Tab. č. 6-15: Rekapitulace ocenění pozemků

Rekapitulace ocenění pozemků			
Objekt	Zjištěná cena (Kč)	Cena Naegeliho metodou (Kč)	Cena obvyklá (Kč)
Pozemky p.č. 209-177, p.č. 158/45,46	693 881	259 200	429 400

6.4.2 Ocenění nemovitostí

NOVOSTAVBA

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008Sb.

Stáří a opotřebení

Jelikož je nemovitost oceňována v době postavení, je její stáří a opotřebení nulové. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let.

Výpočet výměr pro ocenění

Tab. č. 6-16: Výpočet výměry 1a

	1.NP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	12,300	9,300	3,100	114,390	354,510
	Celkem 1.NP				114,390	354,510

Tab. č. 6-17: Výpočet výměry 1b

Zastřešení	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	12,300	9,300		114,390	
- výška k hřebeni			2,130		
- šířka valby u hřebene		2,560			
Valbová střecha					121,830
Celkem zastřešení				114,390	121,830

Tab. č. 6-18: Výpočet výměry 1c

	Dílčí (další připočitatelný) OP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Balkon	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	Celkem dílčí OP				0,000	0,000

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	114,390	354,510
Zastřešení vč. podkroví	114,390	121,830
Celkem	280,780	476,440
Poměr ZP účelově využitého podkroví k ZP 1. nadzemního podlaží	100,00%	Podkroví není účelově využité
Podzemní podlaží	0,00%	Nepodsklepeno

Stanovení zjištěné ceny nemovitostí

Výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem (dle cenového předpisu)

Tab. č. 6-19: Výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem (dle cen. předpisu)

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.						
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN09						
Obec	Náchod				Náchod	
Katastrální území			Staré Město nad Metují			
Oblast	příloha č. 39					
Základní cena	příloha č. 20a, tab. 1		ZC		Kč/m ³	2 964
Výpočet koeficientu cenového porovnání <i>I</i> podle § 26 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Dopor. hodnota	Použit h.	Součet resp. koef.
Index trhu I _T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						1
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.		0	0
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.		0	0
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.		0	0

Index polohy I _p - příloha č. 18a, tabulka č.6 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty – pro obce s více jak 2 000 obyvateli, kromě vyjmenovaných měst (oblastí okresů Praha – východ a Praha – západ) v tabulce č. 1, v příloze č. 19 nebo 20a						1,07
1	Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území	III.		0	0
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	Bez vlivu	III.		0	0
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Objekt pro bydlení a rekreaci	V.		0,05	0,05
4	Dopravní spojení (pro obce v okrese Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy)	Dobrá dostupnost centra obce, dobře dopravní spojení.	II.		0	0
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Výborné, privátní parkování	III.		0,02	0,02
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	III			0
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.		0	0
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.		0	0
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,05
1	Druh stavby	Samostatný rodinný dům	III.		0	0
2	Provedení obvodových stěn	Typ-3 cihelné nebo tvárnice zdivo	III.		0	0
3	Tloušťka obvod. stěn	méně jak 45 cm	I.		-0,02	-0,02
4	Podlažnost	Hodnota 1	III.		0,02	0,02
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD, žumpy nebo septiku	III.		0	0
6	Způsob vytápění stavby	Lokální vytápění el. nebo plynem	II.		0	0
7	Zákl. příslušenství v RD	Úplné- standardní vybavení	III.		0	0
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I.		0	0
9	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu a provedení	III.		0	0
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové	II.		0	0

		zastavěné plochy nad 25 m ²				
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	Nad 300 m ² do 800m ² celkem	II.		0	0
12	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.		0	0
13	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.			1,05*
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-	A – pro stavby stáří do 20 let včetně	A	A		1
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2			$I = I_T \times I_P \times I_V$			1,12
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ³	3 330,00
Výměra		celkem			m ³	467,44
Cena stavby		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč	1 556 600
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku		Kč	1 556 600

Zjištěná cena objektu porovnávacím způsobem (dle cenového předpisu) je **1 556 600 Kč.**

Stanovení časové ceny nemovitostí

Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Tab. č. 6-20: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1a

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený					
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	A	Nepodsklepen
Střecha			sklonitá	neobytná	
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³		2 290
Koeficient využití podkroví		K _{pod}			1,05
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x K _{pod} x K _{řad}	ZC	Kč/m ³		2 404,5
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³		467,440
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)		K ₅	-		1,05
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)		K _i	-	CZ-CC 111	2,169
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)		K _p	-	0,926	

Tab. č.6- 21: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1b

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti	S	0,082	100	0,082	1	0,082
2	Zdivo	Cihelné s izolací	S	0,212	100	0,212	1	0,212
3	Stropy	S rovným podhledem	S	0,079	100	0,079	1	0,079
4	Střecha	Krov	S	0,073	100	0,073	1	0,073
5	Krytina	Pálená taška	S	0,034	100	0,034	1	0,034
6	Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,009	100	0,009	1	0,009
7	Vnitřní omítky	Štukové vápenné	S	0,058	100	0,058	1	0,058
8	Fasádní omítky	Štukové vápenné	S	0,028	100	0,028	1	0,028
9	Vnější obklady	Keramický sokl do výše NP	S	0,005	100	0,005	1	0,005
10	Vnitřní obklady	Keramické	S	0,023	100	0,023	1	0,023
11	Schody	Betonové	C	0,010	100	0,000	1	0,000
12	Dveře	Dřevěné hladké, plastové	S	0,032	70	0,022	1	0,023
		Plastové	N	0,032	30	0,009	1,54	0,015
13	Okna	Plastová, tříkomorový systém	N	0,052	100	0,052	1,54	0,080
14	Podlahy obytných místností	Keramická dlažba a plovoucí p.	S	0,022	100	0,022	1	0,022
15	Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba	S	0,010	100	0,001	1	0,01
16	Vytápění	Ústřední vytápění	S	0,052	100	0,044	1	0,052
17	Elektroinstalace	230/400V	S	0,043	100	0,041	1	0,043
18	Bleskosvod	Ano	S	0,006	100	0,006	1	0,006
19	Rozvod vody	Teplá/studená	S	0,032	100	0,032	1	0,032
20	Zdroj teplé vody	Elektrický bojler	S	0,019	100	0,018	1	0,019
21	Instalace plynu	Ano	S	0,005	100	0,005	1	0,005
22	Kanalizace	Ano (kompletní)	S	0,031	100	0,028	1	0,031
23	Vybavení	Elektrický sporák	S	0,005	100	0,005	1	0,005

	kuchyní							
24	Vnitřní vybavení	Vana, umyvadlo sprchový kout	S	0,041	100	0,051	1	0,041
25	Záchod	Splachovací	S	0,003	100	0,004	1	0,003
26	Ostatní	Digestoř	S	0,034	100	0,034	1	0,034
27	Konstrukce neuvedené			0		0	0	0
	Celkem			1		1,000 0		1,024
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,024
Zákl. cena upravená bez Kp		$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i =$ ZCU		Kč/m ³	5 607,56			
Zákl. cena upravená s Kp		$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$		Kč/m ³	5 192,60			
Rok odhadu					2011			
Rok pořízení					2011			
Stáří			S	roků	0			
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)					Lineárně			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100			
Opotřebení			O	%	není			
Výchozí cena CN				Kč	2 621 197,85			
Stupeň dokončení stavby CND				%	100			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby CND				Kč	2 621 197,85			
Odpočet na opotřebení 0,00 %			O	Kč	0,00			
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč	2 621 197,85			
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991								NE
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)				0 %	Kč	0		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti					Kč	2 621 197,85		
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				C_N	Kč	2 247 614,00		

Časová cena objektu podle nákladového způsobu je **2 247 614 Kč**.

Výpočet ceny objektu položkovým rozpočtem

Tab. č. 6-22: Výpočet ceny objektu položkovým rozpočtem

Krycí list rozpočtu		
HSV	Dodávky	117 607,70
	Montáž	1 543 797,80
PSV	Dodávky	231 768,55
	Montáž	619 864,99
M	Dodávky	0,00
	Montáž	154 818,00
ZRN		2 667 857,04
Cena s DPH		3 201 428,54

Časová cena objektu podle výpočtu položkovým rozpočtem je **3 201 429 Kč**.

Kompletní rozpočet v příloze VII.

Stanovení věcné hodnoty nemovitostí

Výpočet ceny objektu dle THU

Tab. č. 6-23: Výpočet ceny objektu dle THU

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený	
Ocenění objektu dle THU	
Název nemovitosti	Rodinný dům
Katastrální území:	Staré Město nad Metují 701335
Obec:	Náchod
Okres:	Náchod
Popis:	<p>Střecha valbová s dřevěným krovem. Krytina je z pálených tašek, dvoudrážkových. Z klempířských konstrukcí jsou zde svody a žlaby z měděného plechu. Obvodové zdivo: YTONG, tl. 37,5 cm, ostatní nosné zdivo YTONG, tl. 30 cm, příčky nenosné YTONG, tl. 12,5 cm Venkovní úprava stěn: hladké vápenné Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká. Stropy: betonové s rovným podhledem, omítané. Podlahy a dlažby: plovoucí podlaha, ker. dlažba. Okna: s tříkomorovým systémem, plastová.</p>

	Dveře: venkovní plastové, vnitřní dřevěné. Vytápění: centrální, plynový kotel. Rozvod vody: studené a teplé. Sanitární zařízení: WC splachovací, umyvadla, vany. Kanalizace: z WC, umyvadel, van a dřezů. Zdroj teplé vody: el. zásobníkový ohřívač.
zatřídění dle JKSO	803 6.-8. - Domky rodinné 1 a 2 bytové
Konstrukčně materiálová charakteristika TS	TS1 - zděná z cihel, tvárnic, blok
Zastavěná plocha :	280.78 m ²
Obestavěný prostor :	476.44 m ³
Jednotková cena JCO :	3,824.00 Kč/m ³
Celkový stav nemovitosti :	novostavba
Koeficient vybavení KB :	1.024
Vedlejší rozpočtové náklady VRN (NUS):	3.50 %
Přepočtový index cenové úrovně CÚ :	1.00
Jiné koeficienty :	1.00
Jednotková cena upravená :	4,037.00 Kč/m ³
Opotřebení :	%
Věcná hodnota (bez opotřebení) :	1 923 386,76 Kč
Věcná hodnota :	1 923 386,76 Kč

Věcná hodnota objektu podle nákladového způsobu je **1 923 387 Kč**.

Rekapitulace ocenění novostavby

Tab. č. 6-24: Rekapitulace ocenění novostavby

Rekapitulace ocenění novostavby				
Objekt	Zjištěná cena (Kč)	Časová cena (Kč)		Věcná hodnota (Kč)
		Nákladovým způsobem	Rozpočtem	Metodou THU
Rodinný dům č.p. 146	1 556 600	2 247 614	3 201 429	1 923 387
Pozemky	693 881	429 400	429 400	429 400
Celkem	2 250 481	2 670 014	3 630 829	2 352 787

STAVBA PO 12 LETECH

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008Sb.

Stáří a opotřebení

Ocenění nemovitosti po 12 letech od zkolaudování, její stáří a opotřebení je tedy po 12 letech provozu. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let.

Výpočet výměr pro ocenění

Tab. č. 6-16: Výpočet výměry 1a

	1.NP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	12,300	9,300	3,100	114,390	354,510
	Celkem 1.NP				114,390	354,510

Tab. č. 6-17: Výpočet výměry 1b

Zastřešení	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	12,300	9,300		114,390	
- výška k hřebeni			2,130		
- šířka valby u hřebene		2,560			
Valbová střeška					121,830
Celkem zastřešení				114,390	121,830

Tab. č. 6-18: Výpočet výměry 1c

	Dílčí (další připočitatelný) OP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Balkon	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	Celkem dílčí OP				0,000	0,000
	Rekapitulace				ZP	OP
					m ²	m ³

1. nadzemní podlaží	114,390	354,510
Zastřešení vč. podkroví	114,390	121,830
Celkem	280,780	476,440
Poměr ZP účelově využitého podkroví k ZP 1. nadzemního podlaží	100,00%	Podkroví není účelově využité
Podzemní podlaží	0,00%	Nepodsklepeno

Stanovení časové ceny nemovitosti

Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Tab. č. 6-25: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1a

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený					
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	A	Nepodsklepen
Střecha				sklonitá	S neobytným podkrovím
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³		2 290
Koeficient využití podkroví		K _{pod}			1,05
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x K _{pod} x K _{rad}	ZC	Kč/m ³		2 404,5
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³		467,440
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)		K _s	-		1,05
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)		K _i	-	CZ-CC 111	2,169
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)		K _p	-		0,926

Tabulka s výpočtem analytického opotřebení v příloze VIII.

Tab. č. 6-26: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1b

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti	S	0,082	100	0,082	1	0,082
2	Zdivo	Cihelné s izolací	S	0,212	100	0,212	1	0,212
3	Stropy	S rovným podhledem	S	0,079	100	0,079	1	0,079
4	Střecha	Krov	S	0,073	100	0,073	1	0,073
5	Krytina	Pálená taška	S	0,034	100	0,034	1	0,034
6	Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,009	100	0,009	1	0,009
7	Vnitřní omítky	Štukové vápenné	S	0,058	100	0,058	1	0,058
8	Fasádní omítky	Štukové vápenné	S	0,028	100	0,028	1	0,028
9	Vnější obklady	Keramický sokl do výše NP	S	0,005	100	0,005	1	0,005
10	Vnitřní obklady	Keramické	S	0,023	100	0,023	1	0,023
11	Schody	Betonové	C	0,010	100	0,000	1	0,000
12	Dveře	Dřevěné hladké, plastové	S	0,032	70	0,022	1	0,023
		Plastové	N	0,032	30	0,009	1,54	0,015
13	Okna	Plastová tříkomorový systém	N	0,052	100	0,052	1,54	0,080
14	Podlahy obytných místností	Keramická dlažba a plovoucí p.	S	0,022	100	0,022	1	0,022
15	Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba	S	0,010	100	0,001	1	0,01
16	Vytápění	Ústřední vytápění	S	0,052	100	0,044	1	0,052
17	Elektroinstalace	230/400V	S	0,043	100	0,041	1	0,043
18	Bleskosvod	Ano	S	0,006	100	0,006	1	0,006
19	Rozvod vody	Teplá/studená	S	0,032	100	0,032	1	0,032
20	Zdroj teplé vody	Elektrický bojler	S	0,019	100	0,018	1	0,019
21	Instalace plynu	Ano	S	0,005	100	0,005	1	0,005
22	Kanalizace	Ano (kompletní)	S	0,031	100	0,028	1	0,031
23	Vybavení kuchyní	Elektrický sporák	S	0,005	100	0,005	1	0,005

24	Vnitřní vybavení	Vana, umyvadlo sprchový kout	S	0,041	100	0,051	1	0,041
25	Záchod	Splachovací	S	0,003	100	0,004	1	0,003
26	Ostatní	digestoř	S	0,034	100	0,034	1	0,034
27	Konstrukce neuvedené			0		0	0	0
	Celkem			1		1,000 0		1,024
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,024
Zákl. cena upravená bez Kp		$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i =$ ZCU		Kč/m ³	5 607,56			
Zákl. cena upravená s Kp		$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$		Kč/m ³	5 192,60			
Rok odhadu					2011			
Rok pořízení					1999			
Stáří			S	roků	12			
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)					analyticky			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100			
Opotřebení 16,97 %			O	%	0,1697			
Výchozí cena CN				Kč	2 621 197,85			
Stupeň dokončení stavby CND				%	100			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby CND				Kč	2 621 197,85			
Odpočet na opotřebení 0,00 %			O	Kč	444 817,28			
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč	2 176 380,57			
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								NE
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)				0 %	Kč	0		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti					Kč	2 176 380,57		
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				C_N	Kč	2 015 328,41		

Časová cena objektu podle nákladového způsobu je **2 015 329 Kč**.

Stanovení věcné hodnoty nemovitostí

Výpočet ceny objektu dle THU

Tab. č. 6-27: Výpočet ceny objektu dle THU

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený	
Ocenění objektu dle THU	
Název nemovitosti	Rodinný dům
Katastrální území:	Staré Město nad Metují 701335
Obec:	Náchod
Okres:	Náchod
Popis:	<p>Střecha valbová s dřevěným krovem. Krytina je z pálených tašek, dvoudrážkových. Z klempířských konstrukcí jsou zde svody a žlaby z měděného plechu. Obvodové zdivo: YTONG, tl. 37,5 cm, ostatní nosné zdivo YTONG, tl. 30 cm, příčky nenosné YTONG, tl. 12,5 cm Venkovní úprava stěn: hladké vápenné Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká. Stropy: betonové s rovným podhledem, omítané. Podlahy a dlažby: plovoucí podlaha, ker. dlažba. Okna: s tříkomorovým systémem, plastová. Dveře: venkovní plastové, vnitřní dřevěné. Vytápění: centrální, plynový kotel. Rozvod vody: studené a teplé. Sanitární zařízení: WC splachovací, umyvadla, vany. Kanalizace: z WC, umyvadel, van a dřezů. Zdroj teplé vody: el. zásobníkový ohřívač.</p>
zatřídění dle JKSO	803 6.-8. - Domky rodinné 1 a 2 bytové
Konstrukčně materiálová charakteristika TS	TS1 - zděná z cihel, tvárnic, blok
Zastavěná plocha :	280.78 m ²
Obestavěný prostor :	476.44 m ³
Jednotková cena JCO :	3,824.00 Kč/m ³
Celkový stav nemovitosti :	novostavba
Koeficient vybavení KB :	1.024
Vedlejší rozpočtové náklady VRN (NUS):	3.50 %
Přepočtový index cenové úrovně CÚ :	1.00
Jiné koeficienty :	1.00

Jednotková cena upravená :	4,037.00 Kč/m ³
Opotřebení :	16,97%
Věcná hodnota (bez opotřebení) :	1 923 386,76 Kč
Věcná hodnota :	1 596 988,02 Kč

Věcná hodnota objektu podle nákladového způsobu je **1 596 988,02 Kč**.

Stanovení výnosové hodnoty nemovitostí

Výnosová hodnota – věčnou rentou

Metodika ocenění

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů. Vyjadřuje vlastně velikost kapitálu, který by bylo třeba investovat na danou úrokovou míru (míru kapitalizace), aby přinášel výnosy, rovné čistému výnosu z oceňované nemovitosti, kdyby byla pronajatá. Avšak tato hodnota je v této práci pouze pro ukázkou. U rodinných domů se tento způsob nepoužívá.

Předpokládané budoucí výdaje na dosažení příjmů

Daň z nemovitosti

Daň celkem = daň z nemovitosti + daň z pozemku

Daň celkem = **1 790,- Kč**

Pojistné nemovitosti

V případě řádného hospodaření by stavba byla pojištěna; výše pojistného závisí na řadě okolností, včetně konkrétní pojišťovny. Pojistné je proto odborně odhadnuto ve výši 5 promile z ceny nové stavby. Pojistné nemovitosti tedy činí 1 310,60 Kč.

Správa nemovitosti

Náklady na správu nemovitosti jsou v případě pronájmu nemovitosti rovněž nákladem nutným pro dosažení příjmů. Je nutno provádět například:

- sjednávání a rozvazování nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci,

- vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na případné právní zastoupení a soudní poplatky,
- prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy,
- jednání s úřady, pojišťovnou ap.,
- vedení účetnictví, vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně aj.

Náklady na správu nemovitosti jsou stanoveny z celkových ročních příjmů z nájemného. Činí tedy **15 000,00,- Kč**.

Údržba a opravy

Výše budoucích nákladů na údržbu a opravy bude uvažována v minimální výši 0,6 % ročně z ceny nové stavby. Náklady na údržbu a opravy jsou stanoveny na **13 106,00,- Kč**.

Amortizace (kapitalizované odpisy)

Jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Obdobně po dožití stavby by měl mít vlastník obnos na její znovupostavení. Toto nám zabezpečuje položka zvaná amortizace (odpisy). Nemá ovšem nic společného s odpisy účetními. Rozeznáváme nejméně tři druhy odpisů: daňové, účetní a kalkulační, které se od sebe mohou vzájemně i výrazně lišit.

Podstatou daňových odpisů je to, že vlastník investiční majetek koupí z peněz po zdanění, neodečítá však jako náklady na dosažení příjmů celou tuto částku v roce pořízení. Náklady jsou rozepsány na několik let, sazbou danou předpisem. V současné době je například u nemovitostí doba odepisování 30 až 45 let. Tyto peníze jsou ovšem fiktivní, vlastník od nikoho nic nedostává, jen má úlevu na dani.

Naproti tomu u amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku - tak velkou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovu postavením, nebo koupí obdobné - obdobně opotřeбенé - nemovitosti). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, s tím, že i úroky se přičítají a zůstávají do dalších let.

Pro výpočet amortizace, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků (složené úrokování), platí pro výši nutné roční úložky X vztah:

$$X = \frac{C \cdot i}{q^n - 1}$$

kde značí:

- X ... částku, kterou je nutno každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její znovupořízení,
- C ... časovou cenu stavby (nákladová - reprodukční - cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného opotřebení); při zkoumání podnikatelského záměru můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu ap.,
- i ... úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech); vzhledem k nutnosti uložení peněz do peněžního ústavu se uvažuje úroková míra reálná, tj. po odečtení vlivu inflace,
- q ... úročitele ($q = 1 + i$),
- n ... dobu dalšího trvání stavby (roků) do zchátrání nebo generální opravy, nejvýše 45 let.

Průměrné kapitálové roční odpisy byly stanovené ve výši **96 343,03,- Kč**.

Použitá míra kapitalizace

V současné době se v běžné znalecké praxi pro obytné stavby obdobného charakteru používá nejčastěji hodnota míry kapitalizace ve výši 6 - 7 % p.a. Pro výpočet **použita míra kapitalizace 6 % p.a**

Předpokládané budoucí příjmy z nájemného

Objekt č.p. 146 k datu ocenění není pronajat. Proto je třeba vycházet se simulace výnosů. Ceny za pronájem obytných domů byly zjišťovány na realitním serveru /www.mmreality.cz/. Dům je pronajat po jednotlivých bytech a výnos je součtem výnosů z jednotlivých bytů, ceny pronájmu jsou uváděny v Kč/měsíc.

Možné zisky z nájemného byly vyčísleny na základě statistického zpracování nabídek k pronájmu obdobných nemovitostí v Náchodě a jsou uvedeny v následujících tabulkách.

Pronájmy rodinných bytů v březnu v roce 2011 (viz. příloha IX.).

Tab. č. 6-28: Výpočet ceny výnosovým způsobem

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Rodinný dům č.p. 146	Kč	81 768,00
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	81 768,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena	RC (Kč)	2 621 197,85
Časová cena všech staveb	C (Kč)	2 176 380,57
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,50
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	1 790,00
Pojištění	Kč	1 310,60
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	45 746,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	13 106,00
Správa nemovitostí	Kč	15 000,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	76 952,60

Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	81 768,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-76 952,60
Čisté roční nájemné	Kč	4 815,40
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	4 815,40
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	6,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	80 300,00
Odpočet nákladů na dokončení do pronajímatelného stavu (zaokrouhleno)	Kč	41 439,00
Výnosová hodnota v současném stavu (zaokrouhleno)	Kč	121 700,00

Výnosová hodnota objektu podle věčné renty je **121 700 Kč**.

Výnosová hodnota – alternativní postup

Metodika ocenění

Tento způsob zjištění výnosové hodnoty se v praxi používá častěji. Nahrazuje u "budoucích výdajů", tj. náklady spojené s vlastnictvím a pozorováním nemovitosti, procentuální odpočet v závislosti na stáří stavby, stupni opotřebení i na výši obvyklého příjmu z pronájmu u daného typu stavby v dané lokalitě, atd..

Výpočet výnosové hodnoty i zde závisí na hrubých příjmech, nákladech spojených s vlastnictvím a provozováním nemovitosti a na kapitalizační úrokové míře. Do výpočtu ale vstupuje i koeficient současnosti, který vyjadřuje možné ztráty v průběhu pronájmu nemovitosti.

Pro výpočet výnosové hodnoty platí obdobný vztah :

Platí tento vztah:

$$VH = \frac{(K \times k) - N}{p} \times 100$$

kde značí:

K ... hrubé příjmy (příjmy dosažené z pronájmu).

k ... koeficient současnosti; vyjadřující určité možné ztráty plynoucí např. ze změny nájemců, neplacení nájmu, apod.

N ... náklady spojené s nemovitostí. V běžné znalecké praxi se volí v rozpětí 15 až 35 %, a to v závislosti na stáří stavby, stupni opotřebení a úrovni údržby, dále na rozsahu stavby, výši obvyklého příjmu za pronájem daného typu stavby v lokalitě, atd.

p ... míra kapitalizace

K této metodě je nutná značná praxe a znalost trhu. Volba hodnoty může výrazně ovlivnit výslednou výnosovou hodnotu. I tento způsob zjištění hodnoty je zařazen do práce pouze pro ukázkou. Jak je uvedeno na jiném místě mé diplomové práce, u daného typu nemovitostí se tento způsob, tj. stanovení výnosové hodnoty nepoužívá - nemá dostatečnou vypovídací schopnost.

Hrubé příjmy „K“

Jde o celkové příjmy z ročního nájmu nemovitosti. Pro výpočet je použitý příjem z předchozího způsobu ocenění. Celkové příjmy z ročního nájemného činí **81 768,- Kč**.

Koeficient současnosti „k“

Koeficient vyjadřující možné ztráty z ročního příjmu je možné v případě, kdy jde o rodinný dům daného rozsahu volit na úrovni **0,85**, tj. s předpokládanými ztrátami ve výši 15%.

Náklady spojené s nemovitostí „N“

Z běžné znalecké praxi se volí v rozpětí 15 - 35 %. Pro daný typ stavby a především pro její stavebně-technický stav je pro výpočet použitý na úrovni **20%** z hrubého ročního příjmu.

Použitá míra kapitalizace, „p“

V současné době se v běžné znalecké praxi pro objekty bydlení, tj. rodinné domy, či stavby obdobného charakteru, používá nejčastěji hodnota míry kapitalizace ve výši 6 - 7 % p.a. Pro výpočet **použita míra kapitalizace 6 % p.a.**

Propočet výnosové hodnoty :

$$VH = \frac{(K \times k) - N}{p} = \frac{(81\,768,00 \times 0,85) - (81\,768,00 \times 0,20)}{6\%} = \mathbf{885\,820,00\,Kč}$$

Výnosová hodnota objektu podle budoucího výnosu je **885 820 Kč**.

Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí

Zjištění obvyklé ceny metodou střední hodnoty

Tab. č. 6-29: Výpočet metodou střední hodnoty

Zjištění obvyklé ceny metodou střední hodnoty	
Věcná hodnota celkem	2 015 328 Kč
Výnosová hodnota celkem	121 700 Kč
Střední hodnota	1 068 514 Kč

Obvyklá cena metodou střední hodnoty je **1 068 514 Kč**.

Odhad obvyklé ceny váženým průměrem

Tab. č. 6-30: Výpočet ceny výnosovým způsobem

Zjištění obvyklé ceny váženým průměrem		
Věcná hodnota celkem		2 015 328 Kč
Výnosová hodnota celkem		121 700 Kč
Poměr věcné a výnosové hodnoty		16,56
Váha výnosové hodnoty	n	5,00
Vážený průměr		437 305 Kč

Obvyklá cena metodou váženým průměrem je **521 533 Kč**.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Ocenění porovnávacím způsobem – srovnání s rodinnými domy v podobných lokalitách

Ocenění nemovitostí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

K porovnání byly použity pouze prodeje z roku 2010. Stanovení ceny porovnávacím způsobem bylo zejména založeno na dlouholetých zkušenostech a na odpovědnosti zpracovatele znaleckého posudku. Odlišnosti jednotlivých nemovitostí byly zohledněny koeficienty $K1$ až $K6$, z nichž byl vypočten index odlišnosti IO

Zjištění ceny porovnáním nemovitosti jako celku

Tab. č. 6-31: Výpočet porovnávací způsobem

Ocenění porovnávacím způsobem					
P. č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koeficient redukce ceny na informační zdroj	Cena po redukci	IO (1-7)	Cena upravená
01	1 960 000	0,99	1 940 400	1,00899	1 923 111,06
02	2 020 000	0,99	1 999 800	1,02979	1 941 941,77
03	2 070 000	0,99	2 049 300	0,96971	2 113 314,34

04	1 730 000	0,99	1 712 700	0,99960	1 713 381,87
05	2 090 000	0,99	2 069 100	0,95954	2 156 351,17
06	1 690 000	0,99	1 673 100	0,97922	1 708 601,41
07	2 500 000	0,99	2 475 000	0,96923	2 553 573,75
08	2 700 000	0,99	2 673 000	0,96943	2 757 302,51
09	2 390 000	0,99	2 366 100	0,99900	2 368 458,49
10	2 700 000	0,99	2 673 000	1,08012	2 474 727,56
	Odhad ceny objektu v Kč				2 171 076,39

Cena zjištěná porovnávacím způsobem je **2 171 077 Kč**.

Databáze a celý postup výpočtu v příloze X.

Rekapitulace ocenění stavby po 12 letech

Tab. č. 6-32: Rekapitulace stavby po 12 letech

Rekapitulace stavby po 12 letech							
Objekt	Výnosová hodnota (Kč)		Věcná hodnota (Kč)	Časová cena (Kč)	Tržní (obecná) cena (Kč)		Cena obvyklá (Kč)
	Věcná renta	Alter. přístup	Metodou THU	Náklad. způsobem	Střední hodnota	Vážený průměr	Porovnáv. způsob
RD č.p. 146	885 720	101 600	1 596 988	2 015 329	1 361 399	521 533	2 171 077
Pozemky	693 881	693 881	429 400	429 400	693 881	693 881	X
Celkem	1 579 601	795 481	2 026 388	2 444 729	2 055 280	1 216 414	2 171 077

STAVBA URČENÁ K ODSTRANĚNÍ

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008Sb.

Stáří a opotřebení

Ocenění nemovitosti k ukončení životnosti (demolice).

Výpočet výměr pro ocenění

Tab. č. 6-16: Výpočet výměry 1a

	1.NP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	12,300	9,300	3,100	114,390	354,510
	Celkem 1.NP				114,390	354,510

Tab. č. 6-17: Výpočet výměry 1b

Zastřešení	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	12,300	9,300		114,390	
- výška k hřebeni			2,130		
- šířka valby u hřebene		2,560			
Valbová střecha					121,830
Celkem zastřešení				114,390	121,830

Tab. č. 6-18: Výpočet výměry 1c

	Dílčí (další připočitatelný) OP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Balkon	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	Celkem dílčí OP				0,000	0,000
	Rekapitulace				ZP	OP
					m ²	m ³
	1. nadzemní podlaží				114,390	354,510

Zastřešení vč. podkroví	114,390	121,830
Celkem	280,780	476,440
Poměr ZP účelově využitého podkroví k ZP 1. nadzemního podlaží	100,00%	Podkroví není účelově využité
Podzemní podlaží	0,00%	Nepodsklepeno

Stanovení tržní (obvyklé) ceny nemovitostí

Náklady spojené odprodejem materiálu

Tab. č. 6-33: Náklady spojené s odprodejem materiálu

Náklady spojené odprodejem materiálu							
Poř. č.	Konstrukce a vybavení	MJ	Množství	Podíl	Hodnota s DPH	Konečné množství	Konečná cena
				%	Kč		Kč
1	Zdivo	m ³					
	nosné tl. 375 mm	m ³	3,608	50	35,00	1,804	1 355,23
	nosné tl. 300 mm	m ³	178,883	50	32,00	89,442	76 938,92
	příčky tl. 125 mm	m ³	57,836	40	25,00	23,134	4 626,88
2	Střecha						
	řezivo	m ³	318,770	75	3,53	239,078	843,94
	krytina	m ²	194,360	60	35,28	116,616	548,56
3	Okna						
	okno 125 x 150 mm	ks	4,000	100	700,00	4,000	2 800,00
	okno 500 x 900 mm	ks	1,000	100	1000,00	1,000	1 000,00
4	Dveře						
	balkonové	ks	1,000	100	850,00	1,000	850,00
	vnitřní	ks	7,000	100	700,00	7,000	4 900,00
	vnější	ks	2,000	100	750,00	2,000	1 500,00
	garážová vrata	ks	1,000	100	8570,00	1,000	8 570,00
5	Zdravotechnika						
	umyvadlo	ks	3,000	100	350,00	3,000	1 050,00
	vana	ks	1,000	100	420,00	1,000	420,00

	vanička sprchová	ks	1,000	100	550,00	1,000	550,00
	klozet kombi	ks	1,000	100	230,00	1,000	230,00
	baterie	ks	4,000	100	100,00	4,000	400,00
	bojler	ks	1,000	100	1430,00	1,000	1 430,00
6	Ústřední vytápění						
	kotel	ks	1,000	100	1430,00	1,000	1 430,00
	topení	ks	5,000	100	1000,00	5,000	5 000,00
7	Elektroinstalace						
	Elektroinstalace	soub.		100	8359,00		8 359,00
8	Klempířské konstrukce	kg	221,000	100	4,20	221,000	928,20
Celkem Kč s DPH							123 731

Náklady spojené s odprodeje materiálu jsou **123 731 Kč**.

Náklady spojené s úpravou terénu a demolicí

Tab. č. 6-34: Náklady spojené s likvidací materiálu a úpravou terénu

Poř. č.	Konstrukce a vybavení	MJ	Množství	JC	RC
				Kč	Kč
1	Vodorovné přemístění suti s naložením a složením na skládku do 6000 m	t	361,929	331,00	119 798,50
2	Příplatek k vodorovnému přemístění suti s naložením a složením na skládku ZKD 1000 m nad 6000 m	t	361,929	28,40	10 278,78
3	Uložení suti na skládku s hrubým urovnáním bez zhutnění	t	361,929	10,80	3 908,83
4	Drcení stavebního odpadu z demolic ze zdiva z cihel, tvárnic a kamene s naložením a oddělením kovu	t	152,433	89,70	13 673,24
5	Drcení stavebního odpadu z demolic ze zdiva z betonu prostého s naložením a oddělením kovu	t	9,780	114,00	1 114,92
6	Drcení stavebního odpadu z demolic ze zdiva z betonu železového s naložením a oddělením kovu	t	5,820	138,00	803,16
7	Poplatek za uložení stavebního betonového odpadu na skládce (skládkovné)	t	15,600	150,00	2 340,00

8	Poplatek za uložení stavebního odpadu z keramických materiálů na skládce (skládkovné)	t	152,433	150,00	22 864,95
9	Poplatek za uložení stavebního dřevěného odpadu na skládce (skládkovné)	t	1,250	900,00	1 125,00
10	Poplatek za uložení stavebního odpadu ekologicky závadného na skládce (skládkovné)	t	0,439	1 800,00	790,20
11	Demolice budov zděných na MC nebo z betonu podíl konstrukcí do 30 % těžkou mechanizací	m3	118,103	432,00	51 020,50
12	Sesvahování a úprava terénu po demolici	Soub.	1,000	45 600,00	45 600,00
13	Přesun hmot pro demolice objektů v do 21 m postupným rozebíráním	t	0,002	772,00	1,54
14	Demontáž keramické krytiny Bramac	m2	114,350	40,00	4 574,00
	Celkem				277 893,62
	Celkem s Kč DPH				333 473,42

Náklady spojené s úpravou terénu a demolicí jsou **333 473 Kč**.

Kompletní rozpočet v příloze XI.

Rekapitulace ocenění po demolici

Tab. č. 6-35: Rekapitulace cen u demolice

Rekapitulace ocenění po demolici	
	Objekt Rodinný dům č. 146
Náklady s prodejem materiálu	123 731
Náklady s likvidací materiálu	333 473
Celkové náklady na demolici	-209 742
Celkové náklady na demolici	NULOVÉ

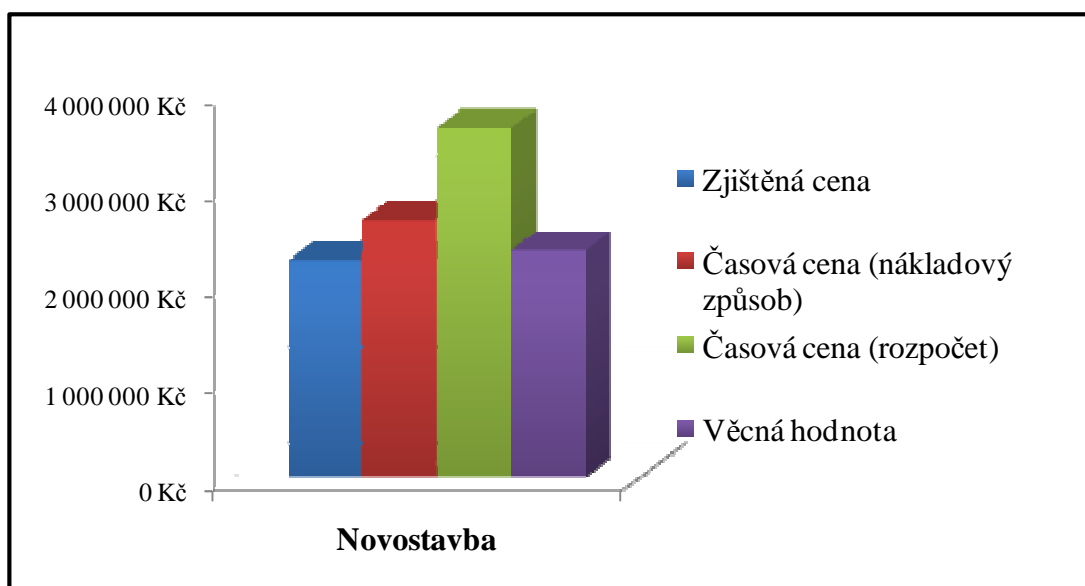
7 STATICKÉ VYHODNOCENÍ VÝSLEDKU A POROVNÁNÍ

7.1 OCENĚNÍ NOVOSTAVBY

7.1.1 Rekapitulace ocenění novostavby

Tab. č. 6-25: Rekapitulace ocenění novostavby

Rekapitulace ocenění novostavby				
Objekt	Zjištěná cena (Kč)	Časová cena (Kč)		Věcná hodnota (Kč)
		Nákladovým způsobem	Rozpočtem	Metodou THU
Rodinný dům č.p. 146	1 556 600	2 247 614	3 201 429	1 923 387
Pozemky	693 881	429 400	429 400	429 400
Celkem	2 250 481	2 670 014	3 630 829	2 352 787



Graf č. 7-1: Porovnání cen na novostavbě

V případě ocenění novostavby je patrný velký rozdíl mezi cenou časovou a cenami věcnou a zjištěnou. Tento rozdíl u ceny časové metodou nákladovou tvoří převážně vybavení, které tuto cenu značně ovlivnilo. Dále cena časová zjištěná rozpočtem je vyšší z důvodu nesnížení ceny žádným ukazatelem (např. trhu, polohy apod.). Je to pouze součet jednotlivých cen použitého materiálu a práce na stavbě. Narozdíl cena zjištěná je značně nižší, protože metoda porovnávací dle předpisu se sice dotýká každého důležitého ukazatele, jako je vybavení, trhu, polohy, ale pouze okrajově, ne do dostatečné hloubky pro řešený případ.

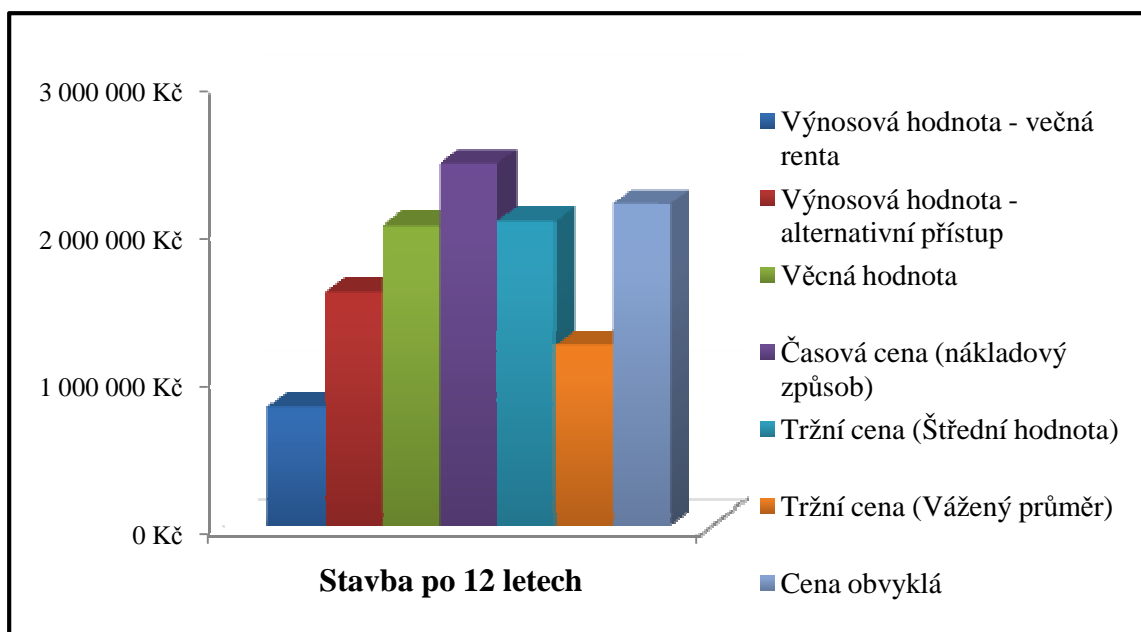
V daném případě u ocenění novostavby je nejpřesnější cena věcná. Tato cena zahrnuje vybavení z nákladového způsobu i aktuální stav na trhu v dané lokalitě dle porovnání s obdobnými rodinnými domy dle databáze ÚRS.

7.2 OCENĚNÍ STAVBY PO 12 LETECH

7.2.1 Rekapitulace ocenění stavby po 12 letech

Tab. č. 6-32: Rekapitulace stavby po 12 letech

Rekapitulace stavby po 12 letech							
Objekt	Výnosová hodnota (Kč)		Věcná hodnota (Kč)	Časová cena (Kč)	Tržní (obecná) cena (Kč)		Cena zjištěná (Kč)
	Věcná renta	Alter. přístup	Metodou THU	Náklad. způsobem	Střední hodnota	Vážený průměr	Porovnávací způsob
RD č.p. 146	885 720	101 600	1 596 988	2 015 329	1 361 399	521 533	2 171 077
Pozemky	693 881	693 881	429 400	429 400	693 881	693 881	X
Celkem	1 579 601	795 481	2 026 388	2 444 729	2 055 280	1 216 414	2 171 077



Graf č. 7-2: Porovnání cen na stavbě po 12 letech

U oceňování stavby ve stáří 12 let různými způsoby vzniká v cenách značně patrný rozdíl, a to hlavně mezi výnosovou hodnotou a ostatními cenami. Zde bych chtěla upozornit, že výnosový způsob se pro oceňování rodinných domů nepoužívá. Do diplomové práce byl zařazen právě pro ukázkou velkého cenového rozdílu oproti metodám běžně používaným. Tržní cena zjištěná váženým průměrem a metodou střední hodnoty jsou proto nižší, jelikož její výpočet vychází z výnosové hodnoty.

Jak u novostavby, tak i u stavby po 12 letech vychází nejvyšší hodnota stanovená nákladovým způsobem – cena časová. Toto ohodnocení vyplývá ze statických údajů, které nejsou aktuální k datu ocenění ani z dalších potřebných údajů, které by mohly cenu ovlivnit. Na rozdíl od ceny zjištěné a ceny věcné, které lépe vystihují současný trh.

U stavby po 12 letech je nejvíce směrodatná cena zjištěná, která vychází z nabídek realitních kanceláří a nejlépe vystihuje aktuální stav trhu s nemovitostmi v dané lokalitě.

7.3 OCENĚNÍ STAVBY K DEMOLICI

7.3.1 Rekapitulace ocenění po demolici

Tab. č. 6-35 – Rekapitulace cen u demolice

Rekapitulace ocenění po demolici	
	Objekt Rodinný dům č. 146
Náklady s prodejem materiálu	123 731
Náklady s likvidací materiálu	333 473
Celkové náklady na demolici	-209 742
Celkové náklady na demolici	NULOVÉ

Tento způsob zjištění ceny je odlišný od předchozích dvou typů. Zjišťují se náklady spojené s prodejem stavby a náklady spojené s likvidací. Rozdíl těchto dvou hodnot udává celkové náklady spojené demolicí, resp. cenu. I když celkové náklady dosahují záporné hodnoty, vyhláška předepisuje nulovou hodnotu.

ZÁVĚR

V současné době je mnoho způsobů zjištění ceny u nemovitosti. Avšak tyto ceny se také ve své výši mnohokrát liší, dokonce i v řádech statisíců. Proto, když dva nezávislí odhadci dělají posudek na stejnou nemovitost a nemají určenou metodu zpracování, jejich výsledky zjištěných cen mohou být velice rozdílné.

Tato práce si kladla za cíl vysvětlit základní pojmy z oblasti oceňování nemovitostí, ujasnit jednotlivé druhy cen na trhu s nemovitostmi, způsoby jejich zjištění. Byla jasně vysvětlen pojem cena a hodnota a jednotlivé druhy cen a hodnot. Práce obsahuje důkladný teoretický rozbor pojmu oceňování, ucelený obraz o stanovení ceny, hodnoty a jejich metody určení.

Účelem této práce bylo obeznámit veřejnost se složitým procesem stanovení různých druhů cen dané nemovitosti včetně pozemku i z hlediska stárnutí a opotřebování stavby, a následně tyto ceny porovnat. Tento požadavek je plněn prostřednictvím praktické části, v kapitole č. 6.

V druhé polovině praktické části se lze z přehledných grafů dozvědět různorodosti cen a vysvětlení jejich odlišnosti. Toto propojení dotváří celkovou vypovídající hodnotu této práce.

Smysl této diplomové práce byl naplněn, a to jak v její teoretické části, kde byly vysvětleny pojmy cena a hodnota, trh s nemovitostmi a oceňování, tak i v praktické části, kde bylo záměrem znázornit odlišnosti zjištěných cen nemovitosti.

SEZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZŮ

Seznam knižných publikací:

- [1] BRADÁČ ALBERT a KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009, 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- [2] BERÁNKOVÁ MARTINA *Oceňování objektů bydlení pro úvěrová řízení*. Bakalářská práce na VUT FAST Brně, 2010
- [3] BRADÁČ A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V. *Nemovitosti Oceňování a právní vztahy*. IV. přepracované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007 129 s. ISBN 80-7210-441-2
- [4] CÍSAŘ, J. *Výbrané otázky z trhu nemovitostí*. I. vydání. Praha: vydala Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996, 10-14 s. ISBN 80-7079-690-0
- [5] HURDÍK, J., KLEDUS M. *Právní pojmy používané při oceňování nemovitostí*. Ostrava: Vydavatelství EXPERT Ostrava, 1994, str. 92.
- [6] KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhl. MF ČR č. 279/1997 Sb. 1. vydání*. Praha: Nakladatelství ABF a.s., 1998, 75 s .
- [7] PELZ, V. *Oceňování. Daňový a účetní poradce pro podnikatele*, 1995, č. 9, str. 17, ASPI.
- [8] BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. 4. přepracované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009, str. 325. ISBN 80-7204-082-0
- [9] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. vydání Praha, Vysoká škola ekonomická v Praze, 2006, 135 s., ISBN 80-245-1061-8.
- [10] ŠTEFAN R. *Oceňování nemovitostí*. 2003 Praha: vydala Vysoká škola ekonomická v Praze, 2003, 195 s. ISBN 80-245-0547-9

Legislativa

- [11] Zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví“, ve znění pozdějších předpisů -§ 25 odst. 4
- [12] Zákona č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů - § 25 odst. 4 písm. b).
- [13] Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů - § 2 odst. 3 písm. d) .
- [14] § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [15] Vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku - § 5.
- [16] Zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty § 48
- [17] Vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku - § 25, § 26.

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 4 -1: Způsoby ocenění a jejich použití	25
Tab. č. 4-2: Nákladový způsob ocenění	26
Tab. č. 4- 3: Individuální cenová kalkulace stavby.....	28
Tab. č. 6-1: Obec a okolí nemovitosti	46
Tab. č. 6-2: Umístění nemovitosti v obci	46
Tab. č. 6-3: Popis nemovitosti.....	47
Tab. č. 6-4: Možnosti ohrožení stavby	47
Tab. č. 6-5: Připojení na inženýrské sítě	48
Tab. č. 6-6: Výpočet ceny pozemku dle cenového předpisu 1a.....	51
Tab. č. 6-7: Výpočet ceny pozemku dle cenového předpisu 1b.....	51
Tab. č. 6-8: Výpočet ceny pozemku dle cenového předpisu 1c.....	52
Tab. č. 6-9: Výpočet ceny pozemku dle cenového předpisu 1d.....	53
Tab. č. 6-10: Výpočet ceny stavebního pozemku dle cenového předpisu	54
Tab. č. 6-11: Výpočet ceny zahrady dle cenového předpisu.....	55
Tab. č. 6-12: Výpočet ceny zahrady dle cenového předpisu.....	55
Tab. č. 6-13: Výpočet Naegeliho metodou	56
Tab. č. 6-14: Výpočet porovnávací způsobem.....	58
Tab. č. 6-15: Rekapitulace ocenění pozemků	58
Tab. č. 6-16: Výpočet výměry 1a.....	59
Tab. č. 6-17: Výpočet výměry 1b.....	59
Tab. č. 6-18: Výpočet výměry 1c.....	59
Tab. č. 6-19: Výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem (dle cen. předpisu)	60

Tab. č. 6-20: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1a	62
Tab. č. 6- 21: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1b	63
Tab. č. 6-22: Výpočet ceny objektu položkovým rozpočtem	65
Tab. č. 6-23: Výpočet ceny objektu dle THU	65
Tab. č. 6-24: Rekapitulace ocenění novostavby.....	66
Tab. č. 6-25: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1a	68
Tab. č. 6-26: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1b	69
Tab. č. 6-27: Výpočet ceny objektu dle THU	71
Tab. č. 6-28: Výpočet ceny výnosovým způsobem	75
Tab. č. 6-29: Výpočet metodou střední hodnoty.....	78
Tab. č. 6-30: Výpočet ceny výnosovým způsobem	78
Tab. č. 6-31: Výpočet porovnávací způsobem.....	79
Tab. č. 6-32: Rekapitulce stavby po 12 letech	80
Tab. č. 6-33: Náklady spojené s odprodejem materiálu.....	82
Tab. č. 6-34: Náklady spojené s likvidací materiálu a úpravou terénu	83
Tab. č. 6-35: Rekapitulace cen u demolice	84

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. č. 5-1: Oceňovaný rodinný dům.....</i>	<i>43</i>
<i>Obr. č. 6-1: Širší náhled mapy oceňovaných pozemků.....</i>	<i>50</i>
<i>Obr. č. 6-2: Bližší náhled oceňovaných pozemků.....</i>	<i>56</i>
<i>Obr. č. 6-3: Letecký náhled oceňovaných pozemků.....</i>	<i>57</i>

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 7-1: Porovnání cen na novostavbě	85
Graf č. 7-2: Porovnání cen na stavbě po 12 letech.....	87

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

%	Procento
§	Paragraf
atd.	A tak dále
BPEJ	Bonitně půdně ekologické jednotky
č.	Číslo
ČOV	Čistírna odpadních vod
DPH	Daň z přidané hodnoty
DzPř	Daň z příjmu
EU	Evropská unie
ev.č.	Evidenční číslo
K.Ú.	Katastrální úřad
Kč	Koruna česká
KN	Katastr nemovitostí
LV	List vlastnictví
m ²	Metr čtverečný
m ³	Metr krychlový
MHD	Městská hromadná doprava
např.	Například
NP	Nadzemní podlaží
ObčZ	Občanský zákoník
obr.	Obrázek

p.p.č.	Pozemek parcelní číslo
PD	Projektová dokumentace
PP	Podzemní podlaží
RD	Rodinný dům
resp.	Respektive
Sb.	Sbírka
str.	Strana
Tab.	Tabulka
THU	Technickohospodářské ukazatele
tj	To jest
tzn.	To znamená
Uce	Zákon účetnictví
ÚRS	Ústav racionalizace ve stavebnictví

SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|-------|-----------------------------------|
| I. | Projektová dokumentace |
| II. | Kopie LV (listu vlastnictví) |
| III. | Povodňová mapa |
| IV. | Radonová mapa |
| V. | Výpočet Naegeliho metodou |
| VI. | Porovnávací metoda pozemků |
| VII. | Rozpočet novostavby |
| VIII. | Opotřebení stavby po 12 letech |
| IX. | Databáze pronájmů RD - výpočet |
| X. | Databáze rodinných domů - výpočet |
| XI. | Rozpočet demolice |